Stadt Oschersleben (Bode)

# Wohnbaulandkonzept

Stadt Oschersleben (Bode)
Planungsabteilung
Peseckendorfer Weg 3
39387 Oschersleben
03949 912-223
edith.sander@oscherslebenbode.de

Bearbeitung:

Brokof & Voigts
Am Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911
nv@bvplan.de

Stand: Juni 2015

# Inhalt


1 Allgemeines ..... 3
1.1 Anlass und Ziel der Planung ..... 3
2 Planungsgrundlagen ..... 3
2.1 Raumordnung ..... 3
2.2 Bevölkerung ..... 4
2.3 Wohnbauflächenbedarf ..... 6
2.4 Flächennutzungsplan ..... 8
3 Planung ..... 10
3.1 Beckendorf - Neindorf (hier Beckendorf) ..... 12
3.2 Beckendorf – Neindorf (hier Neindorf) ..... 12
3.3 Altbrandsleben ..... 13
3.4 Neubrandsleben ..... 25
3.5 Schermcke ..... 14
3.6 Hornhausen ..... 15
3.7 Ampfurth ..... 16
3.8 Peseckendorf ..... 17
3.9 Peseckendorf Neubau ..... 18
3.10 Groß Germersleben ..... 18
3.11 Klein Oschersleben ..... 19
3.12 Klein Oschersleben Bahnhof ..... 19
3.13 Stadt Hadmersleben ..... 20
3.14 Kleinalsleben ..... 21
3.15 Alikendorf ..... 21
3.16 Hordorf ..... 22
3.17 Emmeringen ..... 25
3.18 Kernstadt Oschersleben (Bode) ..... 26
4 Literaturverzeichnis ..... 36

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Durch die demografischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) des Stadt Oschersleben (Bode) im Jahre 1993, sowie durch die Vergrößerung des Stadtgebietes im Rahmen von Eingemeindungen entsprechen die im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oschersleben (Bode) dargestellten Wohnbauflächen an verschiedenen Stellen nicht mehr einer aus heutiger Sicht nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit dem Wohnbaulandkonzept sollen die für Oschersleben (Bode) spezifischen Grundlagen der Wohnbaulandentwicklung aufbereitet werden und die für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung am besten geeignetsten Flächen für Wohnbauland ermittelt werden.

Das Wohnbaulandkonzept soll den Status eines „*von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept*" entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erlangen und somit als wichtige Abwägungsgrundlage bei der Änderungen, Ergänzungen oder einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie für die Zulässigkeit von vorzeitigen Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dienen.

Grundlage des Konzeptes hinsichtlich des Bedarfs an Wohnbauflächen und deren räumlicher Verteilung im Stadtgebiet sind die verfügbaren demographischen Daten sowie die raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan (REP2006).

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet ist die Abgrenzung des „zentralen Ortes" im Sinne der Raumordnung bedeutend. Oschersleben ist im raumordnerischen System der zentralen Orte „Mittelzentrum" und hat damit eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum, der dadurch ausgelöst wird. Dies gilt jedoch nur für den im Stadtgebiet enger abgegrenzten „zentralen Ort" (im Wesentlichen die Kernstadt). In den Ortsteilen ist ein Angebot an Wohnraum bereitzustellen, dass der Eigenentwicklung der jeweiligen Einwohnerschaft entspricht.

Als Konsequenz eines durch den Stadtrat bestätigten Wohnbaulandkonzeptes, sind die im FNP enthaltenen Baugebiete nicht mehr realisierbar, wenn sie nicht im Konzept bestätigt sind. Andererseits kann das Konzept Grundlage für vorzeitige Bebauungspläne sein, solange die Ergebnisse nicht in einer Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt wurden.

# 2 Planungsgrundlagen

## 2.1 Raumordnung

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.5.2006 ist Oschersleben (Bode) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt soll aufgrund

der bestehenden Standortbedingungen und entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit besonders zu einem Schwerpunkt im wirtschaftlichen Bereich entwickelt werden. (Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2006, S. 16). Sie ist als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt zu sichern.

Ein aktueller Vorschlag der Stadt Oschersleben (Bode) zur zukünftigen räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums innerhalb des Stadtgebietes bezieht auch Emmeringen mit ein, da dieser Ortsteil in geringer Entfernung zur Kernstadt liegt und als ländlich geprägter Wohnstandort einen eigenen Charakter gegenüber anderen Bauflächen im Bereich der Kernstadt trägt.

## 2.2 Bevölkerung

Grundlage für die Aussagen zur Bevölkerung und deren Entwicklung sind die vorliegenden statistischen Daten sowie die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 2010).

Die Einwohnerzahlen von 2001 und 2014 für Oschersleben und seine Ortsteile sind in

Tabelle 1 aufgeführt. Die Bevölkerungsabnahme ist im Wesentlichen durch Migration in andere Bundesländer sowie innerhalb von Sachsen-Anhalt aus ländlichen Bereichen in die Ballungszentren bedingt. Die Bevölkerungsabwanderung hat inzwischen abgenommen. Sie hat aber die demografische Struktur so verändert, dass in Oschersleben junge Familien inzwischen unterrepräsentiert sind. Insbesondere junge Menschen sind seit der Wende zum Zweck der Ausbildung- oder Arbeitsplatzsuche weggezogen, so dass nun als Folge der Migration geringe Geburtenraten ein Andauern der Bevölkerungsabnahme bedingen.

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Stadt Oschersleben (2001 – 2014)**

| Ort \ Jahr | 2001 | 2014 | Veränderung absolut | Veränderung Ø pro Jahr |
|---|---|---|---|---|
| Andersleben | 46 | 64 | 18 | 3,56% |
| Altbrandsleben | 329 | 349 | 20 | 0,55% |
| Emmeringen | 563 | 552 | -11 | -0,18% |
| Alikendorf | 273 | 264 | -9 | -0,30% |
| Beckendorf | 394 | 380 | -14 | -0,32% |
| Neindorf | 370 | 329 | -41 | -1,01% |
| Neubrandsleben | 125 | 110 | -15 | -1,09% |
| Hornhausen | 1839 | 1608 | -231 | -1,14% |
| Hordorf | 738 | 631 | -107 | -1,32% |
| **Gesamt** | **23799** | **20170** | **-3629** | **-1,39%** |
| Oschersleben | 14145 | 11871 | -2274 | -1,46% |
| Günthersdorf | 49 | 41 | -8 | -1,48% |
| Klein Oschersleben | 754 | 628 | -126 | -1,52% |
| Ampfurth | 398 | 331 | -67 | -1,53% |
| Kleinalsleben | 211 | 173 | -38 | -1,64% |
| Peseckendorf | 267 | 218 | -49 | -1,67% |
| Schermcke | 642 | 523 | -119 | -1,69% |
| Groß Germersleben | 559 | 453 | -106 | -1,72% |
| Hadmersleben | 1998 | 1591 | -407 | -1,85% |
| Jakobsberg | 99 | 54 | -45 | -4,13% |

Die Daten in Tabelle 1 lassen eine ungleiche räumliche Entwicklung zwischen den Ortsteilen und der Kernstadt erkennen. Der Bevölkerungsverlust der Kernstadt liegen über dem

Durchschnitt des gesamten Stadtgebietes. Dies könnte zum Beispiel an einem höheren Anteil an Mietwohnungen liegen und damit an einem höheren Anteil junger migrationsbereiter Menschen. Bedeutend sind jedoch auch die Art des Wohnungsangebotes und dessen räumliche Verteilung.

Auch zwischen den ländlichen Ortsteilen der Stadt bestehen deutliche Unterschiede in der Einwohnerentwicklung. Diese beruhen jedoch auch teilweise auf sehr geringen absoluten Werten, so dass diese Werte sich in denen der gesamten Stadt kaum niederschlagen.

Die Prognosewerte sind der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose (RBP) entnommen. Dort liegen Werte für den Landkreis Börde vor, die von 2008 bis 2025 eine Verringerung der Bevölkerung um 19,4 % prognostizieren. Das ist ein Wert, der geringfügig über dem Landesdurchschnitt (-18,6 %) liegt, wobei die kreisfreien Städte sehr viel geringere Bevölkerungsverluste zu erwarten haben (8,4 %). Inzwischen veröffentlichte Zahlen über die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2009 bis 2014 lassen jedoch eine geringere Abnahme der Bevölkerung erkennen. Für den Bördekreis wurde der Bevölkerungsschwund um 0,1 %, 0,2 % und 0,52 % überschätzt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt).

Für die Stadt Oschersleben (Bode) geht die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2009 bis 2025 von einem weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen um 22,1 % aus.
Aussagen zu den einzelnen Ortsteilen der Stadt enthält die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose nicht. Insofern kann z.B. die bisherige Entwicklung, die in Tabelle 1 abzulesen ist, als Tendenz für eine vereinfachte Prognose herangezogen werden. Um den Einfluss der Altersstruktur zu erkennen, der die Bevölkerungsentwicklung wesentlich beeinflusst, wurden jedoch zusätzlich die Anteile der Frauen im Alter zwischen 26 und 35 Jahren besonders betrachtet. Dieser Teil der Frauen im gebährfähigen Alter ist besonders relevant für die Reproduktion (Bundesamt für Statistik). Beim Vergleich dieser Alterskorhorte von 10 Jahrgängen für die Jahre 2015 und 2025 werden keine Jahrgänge zweimal erfasst, so dass die unterschiedliche Dynamik in den verschiedenen Ortsteilen besonders deutlich wird. Die Zahlen wurden den im Anhang dargestellten Alterspyramiden (Stichtag 26.11.2013) entnommen, in denen auch die Bevölkerungszahlen der weiteren Jahrgänge für Männer und Frauen getrennt aufgeführt sind.
Die Ortsteile unter 100 Einwohnern, Andersleben, Günthersdorf und Jakobsberg (keine Ortsteile i.S. der politischen Struktur der Stadt Oschersleben) sind für die Bevölkerungsentwicklung insgesamt nicht von erheblicher Bedeutung und im Rahmen der städtebaulichen Planung sind in diesen Ortsteilen auch keine Wohnbauentwicklungen geplant. Aufgrund der geringen absoluten Zahlen sind die Veränderungen dort besonders starken Schwankungen unterworfen und erlauben keine demografischen Prognosen.

Der Vergleich der Tabellen 1 und 2 zeigt, dass die Entwicklung der letzten Jahre nicht in gleicher Weise für die Zukunft zu erwarten ist. Beckendorf, Ampfurth und Schermke weisen zum Beispiel eine günstigere Altersstruktur als der Durchschnitt des Stadtgebietes auf und lassen nach Tabelle 2 eine geringere Bevölkerungsabnahme erwarten, als dies aus der Rangfolge in Tabelle 1 zu erwarten wäre. Andererseits liegt in Alikendorf eine besonders ungünstige Altersstruktur vor, so dass hier langfristig mit einem überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist.

**Tabelle 2: Vergleich der Reproduktionsfähigkeit der Bevölkerung der Ortsteile anhand der Altersstruktur der Frauen (2015 – 2025 (Jahrgänge 1980-1889 / 1990-1999)), ohne Berücksichtigung von Migration und Strebefällen**

| Ortsteile | Frauen im Alter von 26 bis 35 Jahren | | |
|---|---|---|---|
| | im Jahr 2015<br>Jahrgänge 1980 bis 1989 | im Jahr 2025<br>Jahrgänge 1990 bis 1999 | Entwicklung<br>2015 -> 2025 |
| Andersleben | 5 | 7 | 40% |
| Beckendorf | 14 | 13 | -7% |
| Altbrandsleben | 18 | 16 | -11% |
| Hordorf | 26 | 23 | -12% |
| Emmeringen | 24 | 21 | -13% |
| Ampfurth | 13 | 11 | -15% |
| Klein Oschersleben | 25 | 20 | -20% |
| Neubrandsleben | 10 | 8 | -20% |
| Schermcke | 28 | 22 | -21% |
| Hornhausen | 78 | 57 | -27% |
| Kleinalsleben | 7 | 5 | -29% |
| Neindorf | 17 | 12 | -29% |
| Oschersleben Kernstadt | 655 | 462 | -29% |
| **Gesamt** | **1039** | **732** | **-30%** |
| Stadt Hadmersleben | 63 | 35 | -44% |
| Groß Germersleben | 18 | 9 | -50% |
| Günthersdorf | 2 | 1 | -50% |
| Peseckendorf | 13 | 6 | -54% |
| Alikendorf | 15 | 4 | -73% |
| Jakobsberg | 8 | 0 | -100% |

In der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes - Zeitraum 2012-2025 wird ein Bevölkerungsrückgang von 1 bis 1,5 % prognostiziert.

Eine Ursache, die einer dem Bevölkerungsrückgang entsprechenden Verringerung der Wohnungs- und Baulandnachfrage entgegen wirkt ist die abnehmende Belegungsdichte. In der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) (Stadt Oschersleben (Bode), 2012) wird dargelegt, dass die Belegungsdichte im Jahr 2001 mit einem Wert von 2,13 Personen / Haushalt festgestellt wurde bis 2011 auf 1,89 Personen / Haushalt (um 11,2 % in 10 Jahren) abgesunken ist. Diese Tendenz bei der Belegungsdichte, die bezogen auf die tatsächlichen Werte des Bevölkerungsrückgangs der letzten drei Jahre den Wohnraumbedarf annährend konstant gehalten hat, ist auch für die Zukunft zu erwarten, insbesondere da für Oschersleben weiterhin ein Veränderung der Altersstruktur zu Gunsten Älterer erwartet wird.

## 2.3 Wohnbauflächenbedarf

Eine Ursache, die einer dem Bevölkerungsrückgang entsprechenden Verringerung der Wohnungs- und Baulandnachfrage entgegen wirkt, ist die abnehmende Belegungsdichte. In der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) (Stadt Oschersleben (Bode), 2012) wird dargelegt, dass die Belegungsdichte im Jahr 2001 mit einem Wert von 2,13

Personen / Haushalt festgestellt wurde bis 2011 auf 1,89 Personen / Haushalt (um 11,2 % in 10 Jahren) abgesunken ist. Diese Tendenz bei der Belegungsdichte, die bezogen auf die tatsächlichen Werte des Bevölkerungsrückgangs der letzten drei Jahre den Wohnraumbedarf annährend konstant gehalten hat, ist auch für die Zukunft zu erwarten, insbesondere da für Oschersleben weiterhin eine Veränderung der Altersstruktur zu Gunsten Älterer erwartet wird.

Trotz der seit Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsabnahme besteht eine Nachfrage nach Wohnbauland, die mit der Verringerung der Belegungsdichte nicht zu erklären ist. Einer Bevölkerungsabnahme von 1 bis 1,5 % steht eine Verringerung der Belegungsdichte in gleicher Größenordnung (11,2% in 10 Jahren) gegenüber. Offensichtlich lässt sich der Bedarf nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung ableiten, sondern geht aus der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, insbesondere dem Einfamilienhaus hervor. Dieser Trend der vergangenen Jahre ist auch in der Zukunft bei weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen zu erwarten.

Die Bedürfnisse der Bauherren werden häufig nicht durch die am Markt verfügbaren Gebrauchtimmobilien gedeckt. Während für junge Familien die Frage des Komforts, der energetischen Effizienz und des Wohnumfeldes wichtige Kriterien sind, besteht in älteren Bevölkerungsteilen auch eine Nachfrage nach altersgerechten Immobilien, die ebenfalls im Bestand nicht befriedigt wird.

Im Geschosswohnungsbau wurde in den vergangenen Jahren ein Rückbau von Wohnungen vorgenommen, der zu einer Reduzierung der Wohnungsdichte in bestimmten Quartieren führte. In der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wird eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um 456 WE durch Abbrüche genannt. Im Gegenzug sind zum Beispiel am Seehäuser Weg neue Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Auch diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen, wenn auch größere Rückbaumaßnahmen nicht mehr zu erwarten sind. Dennoch besteht weiterhin ein Anpassungsbedarf im Geschosswohnungsbau an gehobene Komfortansprüche sowie hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz. Auch aus diesem Wandel ist weiterhin ein gewisser Wohnbaulandbedarf zu erwarten. Am Damaschkeweg erfolgt zurzeit eine Planung zum mehrgeschossigen Wohnungsbau im Rahmen einer Innenverdichtung. Derartigen Projekte, die vorhandene Siedungsflächen marktgerecht umbauen, ist grundsätzlich der Vorzug vor Außenentwicklungen zu geben. Es kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass innerstädtische Brachflächen oder Flächen mit erheblichen städtebaulichen Missständen immer bedarfsgerecht umgewandelt oder saniert werden können. Bei derartigen Maßnahmen bestehen oft zusätzliche Konflikte hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse oder verschiedener Umweltbelange. Letztendlich scheitert der Umbau bestimmter Flächen an der fehlenden Wirtschaftlichkeit, da kostenträchtige Abriss- oder Umbaumaßnahmen nicht immer ausreichend gefördert werden können.

In einer Untersuchung des Forschungsinstituts empirica wurde in einer regionalisierten Prognose der Wohnungsnachfrage 2006 bis 2040 zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Geschosswohnungen unterschieden. Für den Landkreis Börde ist im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment demnach mit einer 5 bis 15 % Zunahme trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu rechnen. Dieser qualitätsbedingten Zusatznachfrage steht eine sinkende Nachfrage in Geschosswohnungsbau von -45% gegenüber.

Bezogen auf die Stadt Oschersleben (Bode) mit 1.895 Ein- und Zweifamilienhäusern (2011) und einen Planungshorizont von 15 Jahren ergibt sich ein Bedarf von 45 bis 135 WE was 3

bis 9 WE pro Jahr entspricht. In den Jahren 2008 bis 2012 lag die Anzahl der Baugenehmigungen jedoch im Schnitt bei 14, also 210 WE für den Planungshorizont bis 2029. Die Verteilung auf die Ortsteile wird in Tabelle 3 im Verhältnis zur Einwohnerzahl vorgenommen. Eine Differenzierung zwischen den Ortsteilen anhand der erteilten Baugenehmigungen soll nicht erfolgen, da dort die Werte schwanken und nicht allein von der Nachfrage abhängen. Die Ergebnisse aus den Tabellen 1 und 2 zur unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Ortsteilen werden nicht rechnerisch berücksichtigt, sondern bei den Ortslagen mit deutlichen Abweichungen vom Durchschnitt in der Diskussion der konkreten Entwicklungsflächen mit betrachtet.

**Tabelle 3: Aufteilung der prognostizierten Einfamilienhausnachfrage auf die Ortsteile**

| Ort \ Jahr | 2014 | Einfamilienhausnachfrage in 15 Jahren | Einfamilienhausnachfrage pro Jahr |
|---|---|---|---|
| Oschersleben | 11871 | 123,6 | 8,24 |
| Alikendorf | 264 | 2,7 | 0,18 |
| Altbrandsleben | 349 | 3,6 | 0,24 |
| Ampfurth | 331 | 3,4 | 0,23 |
| Andersleben | 64 | 0,7 | 0,04 |
| Beckendorf | 380 | 4,0 | 0,26 |
| Emmeringen | 552 | 5,7 | 0,38 |
| Groß Germersleben | 453 | 4,7 | 0,31 |
| Günthersdorf | 41 | 0,4 | 0,03 |
| Hadmersleben | 1591 | 16,6 | 1,10 |
| Hordorf | 631 | 6,6 | 0,44 |
| Hornhausen | 1608 | 16,7 | 1,12 |
| Jakobsberg | 54 | 0,6 | 0,04 |
| Klein Oschersleben | 628 | 6,5 | 0,44 |
| Kleinalsleben | 173 | 1,8 | 0,12 |
| Neindorf | 329 | 3,4 | 0,23 |
| Neubrandsleben | 110 | 1,1 | 0,08 |
| Peseckendorf | 218 | 2,3 | 0,15 |
| Schermcke | 523 | 5,4 | 0,36 |
| **Gesamt** | **20170** | 210 | 14 |

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Oscherslebens (Bode) setzt sich aufgrund der Eingemeindungen der letzten Jahre aus folgenden ehemals eigenständigen Flächennutzungsplänen zusammen (fortgeltende Flächennutzungspläne).

**Tabelle 4: Fortgeltende Flächennutzungspläne im Stadtgebiet**

| Bezeichnung | Rechtskräftig seit | Räumlicher Geltungsbereich | Bemerkung |
|---|---|---|---|
| Oschersleben (Bode) | 18.03.1994 | Gemarkung Oschersleben | redaktionell zusammen-geführt und neu bekanntgemacht |
| Hornhausen | 20.07.1992 | Gemarkung Hornhausen | |
| Beckendorf-Neindorf | 11.01.1993 | Gemarkung Beckendorf-Neindorf | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Altbrandsleben | 04.12.1992 | Gemarkung Altbrandsleben | |
| Schermcke | 23,03,2014 | Gemarkung Schermcke | |
| Ampfurth | 15.12.1994 | Gemarkung Ampfurth | |
| Peseckendorf | 04.12.2009 | Gemarkung Peseckendorf | |
| Klein Oschersleben | 05.06.2002 | Gemarkung Klein Oschersleben | |
| Groß Germersleben | 19.06.2006 | Gemarkung Groß Germersleben | |
| Stadt Hadmersleben | 04.05.2007 | Gemarkung Hadmersleben | |
| Alikendorf | 26.11.1992 | Gemarkung Alikendorf | |
| Kleinalsleben | 31.08.1995 | Gemarkung Kleinalsleben | |
| Hordorf | | Gemarkung Hordorf | bisher kein FNP |

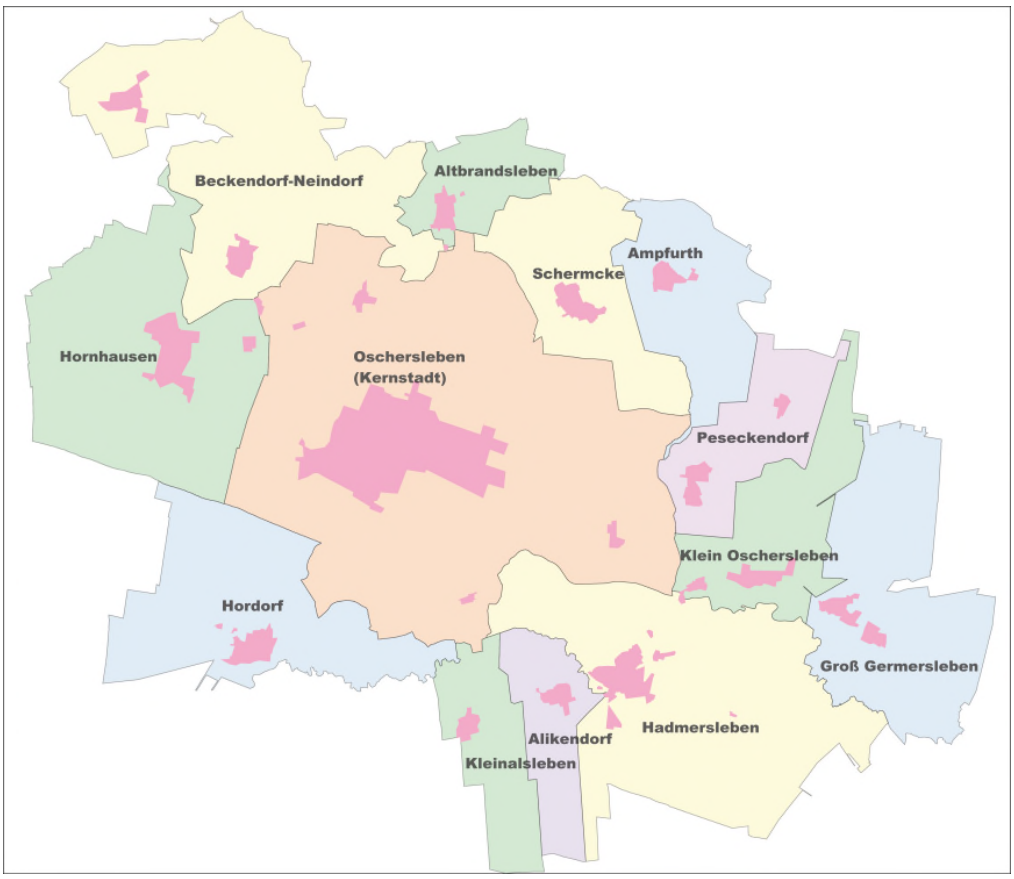



**Abbildung 1: Ortsteile der Stadt Oschersleben (Bode) 1:200.000**

Da die fortgeltenden Pläne nicht „aus einer Feder stammen“, wurden hinsichtlich der Darstellungen unterschiedliche Grundsätze angewandt. Dies betrifft zum Beispiel die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Während in einigen Ortsteilen wie der Kernstadt Bauflächen überwiegend nach der Art der besonderen Nutzung, wie Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete etc. dargestellt wurden, wurden etwa in Peseckendorf Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen (nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung) dargestellt. Die Darstellungen sollten bei zukünftigen Änderungen des FNP nach einheitlichem Grundsatz dargestellt

werden, wobei eine Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung in der Regel eine angemessene Schärfe der Regelung beinhaltet, die noch Entscheidungsspielräume auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung belässt. Insofern wird im vorliegenden Konzept die Darstellung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen empfohlen.
Ein zweiter als Unterschied zwischen den Flächennutzungsplänen ist in der Einbeziehung rückwärtiger Grundstücksbereiche (meist Gartenzonen) in die Bauflächen zu erkennen. Einige Flächennutzungspläne beziehen die Gartenzonen, insbesondere an den Ortsrändern nicht mit in die Bauflächen ein, während andere sich offensichtlich an den Grundstücksgrenzen orientieren, ohne dass in der Planung erkennbar wäre, dass eine bauliche Verdichtung ausdrücklich erwünscht bzw. diese als Option bewusst offengehalten werden soll. Auch hier sollte es zu einer Vereinheitlichung kommen, bei der Gartenzonen, die aus städtebaulichen Gründen nicht für eine Nachverdichtung genutzt werden sollen, zukünftig nicht als Bauflächen dargestellt werden. Der Landkreis Börde hält derartige Hinterliegerbebauung in seiner Stellungnahme vom 17.11.2014 aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. „Das Vorhaben als Einzelfall scheitert i.d .R. entweder am Tatbestand des Außenbereiches nach § 35 BauGB oder am fehlenden Einfügungsgebot nach § 34 BauGB."

Da einige Flächennutzungspläne bereits 1992; 1993; 1994; 1995 erstellt wurden, hat sich in einigen Flächennutzungsplänen ist eine deutliche Übermaßplanung ergeben, was schon am Verhältnis des Umfangs dargestellter Bauflächen zu deren tatsächlicher baulichen Inanspruchnahme zu erkennen ist. Durch solche Übermaßplanung verliert der Flächennutzungsplan seine steuernde Wirkung, mit der er die Siedlungsentwicklung auf die priorisierten Flächen lenken soll. Trotz einer Übermaßplanung in einigen Ortsteilen ist in den letzten Jahren keine erhebliche Fehlentwicklung hinsichtlich der zentralörtlichen Struktur zu erkennen, bei der die Einwohnerentwicklung eines Ortsteils aufgrund eines unangemessen hohen Baulandangebotes sich besonders stark entwickelt hätte. Einen Beleg dafür, bietet das Baugebiet „Ottleber Straße" in Hornhausen, dessen Erschließung im Jahr 1998 fertiggestellt wirde. Bisher wurden im ersten Bauabschnitt erst 14 von 21 Bauplätzen veräußert. Eine „Abwandern" der Baulandnachfrage für die Kernstadt in dieses Baugebiet ist nicht zu beobachten.

Da für die Gemarkung Hordorf kein wirksamer Flächennutzungsplan besteht, wird in diesem Konzept auf den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Oschersleben (Bode) aus dem Jahre 2009 Bezug genommen, der den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern zur Stellungnahme vorgelegt, jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht wurde.

# 3 Planung

Die Festlegungen über die zukünftige Wohnbaulandentwicklung in Oschersleben sollen vor allem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern. Dabei ist die zentralörtliche Struktur zu berücksichtigen. Das Mittelzentrum Oschersleben (Bode) wird zukünftig abweichend vom eigentlichen Stadtgebiet so abgegrenzt, dass im Wesentlichen nur die Kernstadt und der Ortsteil Emmeringen das Mittelzentrum bilden (siehe hierzu Abschnitte 2.1 und 3.17). Abbindung

Die Ortsteile, die nicht dem zentralen Ort zuzurechnen sind, sollen sich nur maßvoll entwickeln. Das heißt, dass dafür Sorge getragen werden soll, dass insbesondere die

Wohnbaulandnachfrage, die sich aus der Bevölkerung der Ortsteile selbst entwickelt befriedigt wird. Dies ist wichtig, um eine gesunde Bevölkerungsstruktur und das Gemeinwesen zu fördern. Junge Familien sollen ihren Bauwunsch dort verwirklichen können, wo sie bereits sozial eingebunden sind.

Um die Zukunftsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen zu verbessern, ist der Umfang der zu unterhaltenden Infrastruktur im Verhältnis zur Bevölkerung möglichst gering zu halten. Das heißt, dass insbesondere die Wohnbaulandpotentiale genutzt werden sollen, die bereits erschlossen sind. Dies ergibt sich auch aus dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot. Die erstmalige Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist aus Gründen des Bodenschutzes auf das notwendige Maß zu minimieren. Insbesondere in den ländlichen Ortsteilen liegt hier die Präferenz der städtebaulichen Planung der Stadt Oschersleben (Bode). Die tatsächliche Realisierbarkeit des Wohnbaupotentials von Baulücken und Abrundungsflächen ist im Rahmen der vorliegenden Konzeption sowie der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend abzuschätzen. Oft stehen Baulücken privatrechtlich nicht für die gewünschte städtebauliche Innenverdichtung zur Verfügung. Aus diesem Grund schränkt die Stadt das Wohnbaupotential in den ländlichen Ortsteilen, dass sich aus einzelnen Baulücken, Außenbereichsinseln im Innenbereich und potentiellen Abrundungsgebieten an vorhandener Infrastruktur ergibt auch dann nicht ein, wenn es den zu erwartenden Bedarf übersteigt. Schließlich soll dem tatsächlichen Wohnbaulandbedarf auch ein tatsächlich realisierbares Wohnbaulandangebot gegenüber gestellt werden. Erhebliche städtebauliche Fehlentwicklungen sind durch diesen Planungsansatz - der Präferenz der Innenentwicklung – nicht zu erwarten, auch wenn dabei der Umfang der ausgewiesenen Bauflächen für Wohnbauentwicklung die Bedarfsprognosen überschreitet. Es ist zu erwarten, dass sich die tatsächliche Baulandinanspruchnahme dann auch entsprechend dem Bedarf geringer entwickelt. Das Augenmerk liegt auf der städtebaulich nachhaltigen räumlichen Steuerung durch die vorbereitende Bauleitplanung.

Eine spezielle Form der Innenentwicklung oder Abrundung der Ortslagen ist die Hinterliegerbebauung. Diese bietet sich oft an, wenn die vorhandene Bebauung große rückwärtige Gärten aufweist und das zukünftig neue Grundstück über den vorderen Grundstücksteil einen Zugang zur vorhandenen Infrastruktur erhält. Auch dabei ist keine Erweiterung der öffentlichen Infrastruktur erforderlich, was einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entsprechen würde. Es handelt sich jedoch um Entwicklungen, die sich unkoordiniert vollziehen, weil sie in der Regel immer nur innerhalb eines Grundstücks stattfinden. Da ihnen der konzeptionelle Ansatz fehlt, der auch die Nachbarschaft einschließt, sind diese Entwicklungen oft von Kompromissen geprägt. Oft wird der vordere Grundstücksteil durch einen engen Zuschnitt in seiner Nutzbarkeit und Attraktivität entwertet. Daher sind Zweifel an der Nachhaltigkeit dieser Entwicklungen berechtigt. Städtebauliche Entwicklungen sollten immer darauf abzielen, dass alle Flächen attraktiv entwickelt werden und marktfähig sind. Zudem steht der praktischen Umsetzung bei der Notwendigkeit einer verbindlichen Bauleitplanung entgegen, dass meist nur ein einzelnes Vorhaben den Anlass für die Planung gibt, der Geltungsbereich im städtebaulichen Zusammenhang jedoch größer ist. Eine Kostenbelastung der so einbezogenen Nachbarn des anlassgebenden Vorhabens durch Planungskosten und notwendige naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen ist meist nicht angemessen. Aus diesen Gründen ist im Einzelfall zu entscheiden, ob auf der Ebene des FNP bereits eine bauliche Nutzung rückwärtiger Gartenflächen ausgeschlossen werden soll oder ob die Option einer Hinterliegerbebauung auf dieser Ebene noch aufrechterhalten wird, auch wenn die tatsächliche Umsetzbarkeit dieses Wohnbaupotentials eher gering ist.

## 3.1 Beckendorf - Neindorf (hier Beckendorf)

Im Ortsteil Beckendorf sind im wirksamen FNP 15,3 ha Dorfgebiete und 3,8 ha Wohngebiete dargestellt. Die umfangreichen Bauflächen schließen auch größere Freiflächen im Umfeld landwirtschaftlicher Hofstellen sowie große Gärten der Einfamilienhausbebauung ein, die als Wohnbaupotential nicht zur Verfügung stehen.

An südöstlichen Ortsrand besteht eine „unvollständige“ Einzelhausbebauung an der Straße „Siedlung“. Die hier vorhandenen Baulandreserven können direkt oder mit begrenztem Erschließungsaufwand in Anspruch genommen werden und führen so zu einer sinnvollen Abrundung der Ortslage in diesem Bereich.

Eine größere Fläche mit Wohnbaupotential ist am westlichen Ortsrand nördlich der L77 ausgewiesen. Hier sind 3,3 ha allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die durch neue Infrastruktur zu erschließen wären. Da diesem Baulandpotential kein entsprechender Bedarf aus der Eigenentwicklung der Ortslage gegenübersteht, sind hier zukünftig keine Bauflächen mehr darzustellen. Lediglich am nördlichen Ende der Albert – Weber - Str. ist die Baulandausweisung für die bereits erschlossene Fläche sinnvoll. Entsprechend der Darstellung der Nachbarschaft wäre hier dann allerdings eine gemischte Baufläche darzustellen.

Im unmittelbaren Anschluss an diese Fläche weist die vorhandene Bebauung große Gärten auf, die auch als Wohnbaupotential gewertet werden könnten. Diese wäre jedoch nur als Hinterliegerbebauung zu erschließen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt positive Situation dieser Gartenzone, sollte die Flächen zukünftig nicht mehr als Baufläche dargestellt werden.

Weiterhin wird im Plan eine Anpassung an den Bestand im Bereich „Zur Pfingstwiese“ dargestellt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist das Dorfgebiet dort auszuweiten und kann im rückwärtigen Bereich der benachbarten Bebauung zurückgenommen werden. Dieser Korrekturvorschlag hat keine Auswirkungen auf das Wohnbaulandpotential.

**Tabelle 5: Wohnbaulandpotential Beckendorf**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 0,95 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0,08 ha) | 0,04 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0,99 ha**<br>**5 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 4 Grundstücke |
| Bemerkungen: Beckendorf weist eine eher günstige Bevölkerungsstruktur auf, so dass mit einen unterdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang und einer überdurchschnittlichen Baulandnachfrage zu rechnen ist. Das sich aus der städtebaulich gegebenen Situation ergebende Wohnbaupotential für Beckendorf erscheint daher angemessen. | |

## 3.2 Beckendorf – Neindorf (hier Neindorf)

Die Ortslage Neindorf birgt in ihrem Zentrum das Kreiskrankenhaus, um das herum Bebauung unterschiedlicher Entwicklungsphasen anschließt. Die jüngste Wohnbauliche Entwicklung fand im Schlossgarten westlich des Krankenhauses statt.

Im Innenbereich besteht quasi kein Wohnbaupotential in Form von Baulücken. Auch potentielle Abrundungsflächen entlang vorhandener Straßen sind nicht vorhanden. Insofern kann die Eigenentwicklung der Ortslage nur durch die Überplanung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche sichergestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist am östlichen Ortsrand eine größere Fläche (5,1 ha) als Wohngebiet aus. Zur Realisierung dieser potentiellen Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ist eine vollständige Erschließung neu zu errichten. Da die Flächengröße den Wohnbaubedarf des Ortsteils aus der Eigenentwicklung übertrifft, muss die Fläche so weit reduziert werden, dass die verbleibende Größe von ca. 4 Grundstücken im Missverhältnis zum Aufwand der äußeren Erschließung steht. Aus diesem Grund wird diese Wohnbaufläche zukünftig nicht mehr dargestellt.
In direkter Nachbarschaft zu dieser Fläche befinden sich westlich einige Gärten. Hier bietet sich die Gelegenheit einige Baugrundstücke bedarfsgerecht und mit angemessenem Erschließungsaufwand zu entwickeln. Dabei werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits dem Siedlungsbereich angehören und ein herauswachsen in die frei Landschaft wird vermieden. Die Fläche hat eine Größe von 0,38 ha
In der weiteren Ortslage bestehen zwar weitere unbebaute Flächen z.B. am nördlichen Ortsrand. Diese sind aus Sicht der Stadt für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet, da landwirtschaftliche Betriebsflächen angrenzen. Insofern werden diese Flächen nicht als Wohnbaulandpotential erfasst.

**Tabelle 6: Wohnbaulandpotential Neindorf**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 0,38 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0,38 ha**<br>**4 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 3,4 Grundstücke |
| Bemerkungen: Die unbebauten gemischten Bauflächen im Norden der Ortslage sind für Wohnbebauung aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ungünstig und werden nicht als Wohnbaupotential berücksichtigt. Sie sind vorrangig gewerblich oder landwirtschaftlich zu nutzen. | |

## 3.3 Altbrandsleben

Der wirksame FNP weist für die Ortslage Altbrandsleben 10,6 ha Dorfgebiete und 16,5 ha Wohngebiete aus. Die dargestellten Bauflächen sind überwiegend als Innenbereich zu werten und weisen einige Baulücken auf. Die jüngste wohnbauliche Entwicklung hat im Nordwesten der Ortslage stattgefunden. Dort sind drei Grundstücke über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt worden. Die Wohnbauflächen, die nordwestlich an diese Grundstücke anschließen sind zum Teil mit Gehölzen bewachsen und sollen zukünftig nicht mehr als solche im FNP dargestellt werden (0,3 ha). Das aktuelle Wohnbaulandangebot beschränkt sich auf vorhandene Baulücken, insbesondere „An der Schmiedebreite“ (0,18 ha).

Am Eggenstedter Weg ist der FNP an den Bestand anzupassen und die bisher als Grünfläche dargestellten Teile der Grundstücke 7 und 9 als Wohnbaufläche darzustellen.

**Tabelle 7: Wohnbaulandpotential Altbrandsleben**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 0,18 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0,18 ha**<br>**2 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 3,6 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das Wohnbaulandpotential südlich der Kirche entspricht im Umfang ungefähr dem ermittelten Bedarf. Da keine verkehrliche Erschließung notwendig ist, kann die Umsetzung bedarfsgerecht, Grundstück für Grundstück, erfolgen. Der Umgebungsschutz der Kirche (Baudenkmal) ist zu beachten. | |

## 3.4 Schermcke

Der wirksame FNP stellt für Schermcke 17,7 ha Mischgebiet und 25,3 ha Wohngebiete dar.

An der L24 (Am Sauren Holz) besteht eine Baulücke, die dem Innenbereich zuzuordnen ist und als Wohnbaupotentialfläche gewertet werden kann. Weitere Wohnbauflächen die Abrundungssituationen darstellen befinden sich nördlich der Straße „Am Schlossgarten“, westlich hinter der Bebauung am Jungfernhölzchen, am nördlichen Ortsrand zwischen Bachstraße und Altbransleber Weg sowie am nördlichen Ortsrand nördlich der Siedlung Bastian. Nördlich der Straße „Am Schlossgarten“ ist eine große Wohnbaufläche im FNP dargestellt, die eine deutliche Außenentwicklung darstellen würde. Diese Darstellung soll in Zukunft fast vollständig (5,1 ha) entfallen so dass nur eine einzeilige Bebauung an der vorhandenen Straße verbleibt. Damit werden die Investitionen und Unterhaltungskosten der Infrastruktur effektiv genutzt. Alle anderen zuvor genannten Flächen sind bereits Teil des Siedlungsbereichs, oft als Gärten.

Im Süden des Altbrandleber Weges besteht ein wirksamer Bebauungsplan für ein Mischgebiet, dass bisher nur zum Teil bebaut ist. Im südlichen Teil sind die Baugrundverhältnisse jedoch ungünstig und eine Ansiedlung von Gewerbe gelang in der Vergangenheit auf dieser Fläche nicht. Auch für Wohnbebauung sieht die Stadt in anderen Bereichen der Ortslage eine höhere Gunst, so dass hier nun das Baurecht zurückgenommen werden soll. Dazu gehört nach der Löschung der Darstellung „gemische Baufläche“ im FNP auch die Teilaufhebung des bestehenden B-Plans.

Weiterhin ist ein Bauvorbescheid über ein Bebauungskonzept mit 7 Einfamilienhäusern im Bereich Zeppelinstraße zu beachten. Der FNP stellt hier eine gewerbliche Baufläche dar. Aus Sicht der Stadt Oschersleben hat die Entwicklung von Wohnbauland hier keine Präferenz. Die bestehende Darstellung als gewerbliche Baufläche soll unverändert bleiben.

Die dargestellten Bauflächen des vorhandenen Siedlungsbereichs umfassen an den Ortsrändern im Süden rückwärtige Gartenbereiche in größerem Umfang. Eine sinnvolle gemeinsame Erschließung bietet sich hier nicht an und schon der Schaffung des verbindlichen Baurechts ist meist wegen der unterschiedlichen Interessenslagen der Eigentümer in derartigen Situation in der Praxis nicht möglich. Aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollten diese Flächen nicht bebaut werden.

Weitere Reduzierungen von Wohnbauflächen erfolgen im Norden östlich und westlich der Bachstraße. Auf der östlichen Seite handelt es sich um Gärten und öffentliche Grünanlagen die erhalten bleiben sollen und westlich sollen die Grünstrukturen aus Gründen der Ortsrandgestaltung erhalten bleiben.

**Tabelle 8: Wohnbaulandpotential Schermcke**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 1,72 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0,54 ha) | 0,27 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **1,99 ha**<br>**20 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 5,4 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das ermittelte Wohnbaulandpotential in Schermcke überschreitet den Bedarf nach Tabelle 3 deutlich. Allein die im FNP dargestellten Wohnbauflächen übersteigen den Bedarf. Die dargestellten Potentialflächen sind überwiegend bereits erschlossen und als Gärten bereits Teil des Siedlungsgefüges, so dass eine besondere Präferenz für die Nutzung dieser Flächen besteht. Aus diesen Gründen sollen die Darstellungen des FNP für die benannten Potentialflächen nicht geändert werden. | |

## 3.5 Hornhausen

In der Ortslage Hornhausen stellt der wirksame FNP 29 ha Wohngebiete und 34,7 ha Mischgebiet dar.

Die jüngste Siedlungsentwicklung fand am nördlichen Ortsrand, westlich der Ottlebener Chaussee statt. Eine Fläche von ca. 4,6 ha wurde hier durch einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 als Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ging dabei über die im FNP dargestellte Baufläche hinaus. Tatsächlich ist mit dem ersten Bauabschnitt bisher nur ein kleiner Teil (ca. 1/3) des Gebietes erschlossen. Und die weitere Bebauung dieser Grundstücke erfolgt nur sehr langsam. Seit Abschluss der Erschließungsarbeiten 1998 wurden 14 Grundstücke bebaut, also ca. 1 Grundstück pro Jahr. Nach Angaben des Vorhabenträgers stehen im erschlossenen Bauabschnitt noch 7 Grundstücke und im weiteren B-Plangebiet zusätzlich mehr als 40 Grundstücke zur Verfügung. Bezogen auf die bisherige Entwicklung würde die vollständige Realisierung des Gebietes demnach noch ca. 47 Jahre dauern. Entscheidend bei der Rücknahme des Wohnbaupotentials ist hier eine Verkleinerung der B-Plan-Fläche durch eine Teilaufhebung. Die Stadt versucht im Konsens mit dem Vorhabenträger eine Änderung und Teilaufhebung des B-Plans (mindestens die über die Darstellung des wirksamen FNP hinausgehende Fläche) zu erreichen, um das Übermaß an planmäßigem Baulandangebot zu reduzieren und andererseits die Erschließungsstruktur so anzupassen, dass marktgerechte Bauabschnitte gebildet werden können. Durch die Abstimmung mit dem Vorhabenträger sollen insbesondere Vermögensschäden vermieden werden, die dadurch bedingt wären, dass der Vorhabenträger bereits Vorleistungen für die noch nicht erschlossenen Teile des Baugebietes erbracht hat. Eine Reduzierung der Wohnbaufläche im FNP wird hier vorerst nicht durchgeführt.

Wohnbaupotentialflächen finden sich ebenfalls östlich der Ottlebener Chaussee. Sowohl am Kirchberg sowie am Heidenweg sind unbebaute Flächen vorhanden, an denen bereits eine Erschließung anliegt (im Heidenweg nur im westlichen Drittel). Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Bauflächen und der dafür zukünftig zu unterhaltenden Infrastruktur sollten diese erschlossenen Flächen vorrangig entwickelt werden. Die Darstellung

von Wohnbaufläche für die nicht erschlossenen Flächen am Heidenweg sollen hingegen zurückgenommen werden.

Am südwestlichen Ortsrand ist eine neue Wohnbebauung auf Flächen entstanden, für die der FNP noch Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Der FNP ist entsprechend dem Bestand anzupassen.

**Tabelle 9: Wohnbaulandpotential Hornhausen**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche Baugebiet „Ottlebener Chaussee“ | 2,4 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Heidenweg | 0,5 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **2,9 ha**<br>**29 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 16 Grundstücke |
| Bemerkungen: In Hornhausen liegen umfangreiche potentielle Wohnbaulandflächen in bereits erschlossenen Lagen (ca. 12 Grundstücke) sowie im noch nicht erschlossenen Teil eines rechtsgültigen Bebauungsplans vor. Weitere Flächen stehen in Form größerer, bereits erschlossener Baulücken zur Verfügung.<br>Die bestehende Übermaßplanung soll nun zurückgenommen werden, ohne dabei jedoch die Gunst bereits erschlossener Flächen und das berechtigte Interesse des Vorhabenträgers „Ottlebener Chaussee“ an der Realisierung der Planung aus dem Blick zu nehmen. Aus diesen besonderen planungsrechtlichen und städtebaulichen Gründen ergibt sich in Hornhausen ein Wohnbaupotential, das deutlich über dem ermittelten Bedarf liegt. Der Abverkauf der Grundstücke in der Vergangenheit zeigt jedoch, dass das umfangreiche Baulandangebot nicht zu einer Fehlentwicklung führte. Mit ca. einem Neubauvorhaben pro Jahr hatte sich eine angemessene Entwicklung für den Ortsteil ergeben. | |

## 3.6 Ampfurth

Für die Ortslage Ampfurth stellt der Flächennutzungsplan 14,5 ha gemischte Baufläche und 17,1 ha Wohnbaufläche dar. Dabei sind im Norden, am Friedhofsweg und im Süden in größerem Umfang landwirtschaftliche Flächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung dargestellt. Ferner sind am westlichen Ortsrand eine größere Gartenzone und auch der landwirtschaftliche Betrieb südlich der Alten Schermcker Straße als Baufläche dargestellt.

Die Wohnbaupotentialflächen des FNP übersteigen bei weitem den Bedarf des Ortsteils, so dass der FNP keine räumliche Steuerung übernimmt.

Die nördliche gemischte Baufläche, die zurzeit ackerbaulich genutzt wird, soll nicht mehr als Baufläche dargestellt werden. Auch im Süden, östlich der Straße „Neue Siedlung“ soll die Wohnbaufläche verkleinert werden, so dass hier keine weitere Entwicklung stattfindet. Die Realisierung dieser Bebauung scheiterte bisher an den Eigentumsverhältnissen sowie Erschließungsproblemen. Die Gartenzone des westlichen Ortsrandes sollte aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zukünftig ebenfalls nicht mehr als Baufläche dargestellt werden.

Die Wohnbaufläche südlich der Alten Schermcker Straße ist tatsächlich nicht überwiegend durch das Wohnen, sondern durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Insofern ist hier für den nördlichen Teil der Fläche die Darstellung einer Mischgebietsfläche angemessen. Der südliche Teil, der ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung aufweist, soll zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Eine vom Ortsrat vorgeschlagene Hinterliegerbebauung nordwestlich der Straße „Hinterreihe“ ist aufgrund der nahezu geschlossenen Bebauung kaum zu realisieren. Eine völlig neue, unabhängige verkehrliche Erschließung dieses Bereichs erscheint aufgrund der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse ebenfalls nicht realistisch. Im Süden dieses Bereichs sollte der Flächennutzungsplan an die tatsächliche Situation angepasst und die Wohnbaufläche so erweitert werden, dass das Haus Hinterreihe Nr. 20 einbezogen ist.

Der Bebauungsplan „Schäferbreite“ wurde in den vergangenen Jahren ebenfalls nicht realisiert, so dass hier die Wohnbaufläche im FNP ebenfalls zurückgenommen werden soll. Im Plangebiet wurde bisher nur ein Grundstück nach § 33 BauGB bebaut. Die geplante Erschließung wurde vom Vorhabenträger nicht realisiert. Die zukünftige Abgrenzung der Baufläche soll hier nicht parzellenscharf verlaufen sondern das einzelne bebaute Grundstück an der Schäferbreite mit der östlich vorhandenen Bebauung verbinden, so dass noch 0,16 ha Wohnbaupotential verbleiben, auch wenn die Realisierung hier in der nächsten Zeit nicht zu erwarten ist.

Am Friedhofsweg soll die im FNP dargestellte Wohnbaufläche im westlichen abschnitt verbleiben und das wesentliche zukünftige Wohnbaupotential bilden. Aufgrund der Eigentumsstruktur ist hier mit 5 Bauvorhaben zu rechnen, auch wenn die Fläche insgesamt 7,4 ha groß ist. Mit 40 m hat die Fläche eine große Tiefe, so dass an der Grundstücksgrenze zum Acker hin ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden können und der Nettobaulandanteil hier eher geringer ist.

**Tabelle 10: Wohnbaulandpotential Ampfurth**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 0,9 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0,9 ha**<br>**9 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 3,4 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das ermittelte Wohnbaulandangebot überschreitet den prognostizierten Bedarf deutlich. Tatsächlich ist aufgrund der örtlichen Situation nur mit einer Realisierung von 5 Wohnbauvorhaben (Einfamilienhäuser) zu rechnen, so dass die Festlegung bedarfsgerecht erscheint. Da keine Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen, ist die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die zukünftige Eigenentwicklung des Ortsteils notwendig. | |

## 3.7 Peseckendorf

Für die Ortslage Peseckendorf stellt der FNP 7,6 ha gemischte Baufläche und 6,2 ha Wohnbauflächen dar.

Baulücken sind dort nicht in wesentlichem Umfang als Wohnbaupotential zu berücksichtigen. Im Nordwesten („An der alten Schäferei“) ist eine potentielle Abrundungsfläche als Mischgebiet dargestellt. Damit besteht zurzeit ein angemessenes Wohnbaulandangebot. Die Entsorgung des Abwassers muss dort jedoch dezentral erfolgen.

## 3.8 Peseckendorf Neubau

In Peseckendorf Neubau sind 4,8 ha im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Für die östliche Seite des Pappelweges und weitere große Baulücken sollen nun die Darstellungen „Wohnbaufläche“ entfallen, da der Ortsteil nur über eine ungenügende Infrastruktur verfügt.

**Tabelle 11: Wohnbaulandpotential Peseckendorf (einschl. Neubau)**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche in Neubau | 0 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischter Baufläche „An der Schäferei“ (0,4 ha) | 0,2 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0,2 ha**<br>**2 bis 3 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 2,3 Grundstücke |
| Bemerkungen: Eine nachhaltige Ortsentwicklung Peseckendorfs soll durch die Bereitstellung von 0,4 ha gemischter Baufläche „An der Schäferei“ sichergestellt werden. Die Größe dieser Fläche ergibt sich aus der örtlichen Situation und stellt einen angemessenen Umfang an Bauland für Peseckendorf dar. | |

## 3.9 Groß Germersleben

Die Ortslage Groß Germersleben teilt sich in das Altdorf für das der FNP 19,6 ha gemischte Baufläche darstellt und die „Siedlung“ mit 10,2 ha

Im Bereich der Siedlung ist eine Fläche von 1,1 ha als Wohnbaufläche dargestellt, die zurzeit ackerbaulich genutzt wird. Diese Siedlungsentwicklung würde jedoch den Abstand zur westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung verringern. Außerdem wäre eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße erforderlich. Günstiger scheint daher die Erweiterung nach Osten. Dort kann die vorhandene Erschließungsstraße verlängert werden. Der Umfang neu zu errichtender Infrastruktur wäre relativ gering. Daher soll die o. g. Darstellung von 1,1 ha Wohnbaufläche auf der westlichen Seite entfallen und stattdessen eine 0,9 ha große Fläche auf der östlichen Seite neu dargestellt werden. Die gewählte Größe erlaubt einen angemessenen Zuschnitt für den nächsten Bauabschnitt.

**Tabelle 12: Wohnbaulandpotential Groß Germersleben**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 0,89 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0, 9 ha**<br>**9 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 4,7 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das festgelegte Wohnbaulandpotential von 0,9 ha übersteigt den prognostizierten Bedarf um 4 Grundstücke. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich jedoch sinnvoll aus der Tiefe der benachbarten Grundstücke und dem Zuschnitt der Flurstücke. Aufgrund der Struktur der benachbarten Bebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darüber zu entscheiden, ob die Tiefe der dargestellten Flächen, ausgehend von der fortgeführten Erschließungsachse vollständig Bauland wird oder aber dort Gartenflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Damit würde sich die tatsächlich bereitgestellte Anzahl an Grundstücken reduzieren. Diese planerischen Überlegungen sollen jedoch der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben, so dass auf der Ebene des FNP ein etwas größeres Baulandpotential dargestellt wird. | |

## 3.10 Klein Oschersleben

Für die Ortslage Klein Oschersleben weist der Flächennutzungsplan 24,4 ha Dorfgebiet und 3,7 ha Wohngebiete aus. Der Ortsteil umfasst noch den Siedungsteil „Bahnhof“ (siehe anschließender Abschnitt) sowie den Siedlungssplitter Mühlenberg, für den eine Außenbereichssatzung besteht.

Wohnbaupotential im dargestellten Mischgebiet besteht in Form einer größeren Baulücke am Neubauer Weg (Ecke Oschersleber Weg) (0,2 ha) und einer Abrundungssituation auf der Ostseite des Neubauer Weges (0,4 ha).

Östlich des Friedhofs befindet sich ein Bereich, der als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist baulich nicht vorgeprägt. Insofern soll hier auf eine Bebauung verzichtet werden. Von der gegenüberliegenden Kleingartenanlage soll jedoch eine Teilfläche zu Wohnbauland umgewandelt werden (1,2 ha). An dieser Stelle werden die bereits als Gartenflächen genutzten Fläche sinnvoll in die Siedlungsentwicklung einbezogen.

Ein Dorfgebiet im Süden der Ortslage, westlich des Parks, würde ein hinaus wachsen in die freie Landschaft bewirken und soll daher entfallen.

Eine weitere Dorfgebietsfläche, die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich gemeinsam mit einem allgemeinen Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand (0,3 ha). Für das Wohngebiet wurde 1993 der B-Plan „Plantage“ aufgestellt, der jedoch nie realisiert wurde. Diese Baulandentwicklung stellt ein Hinauswachsen der Ortslage in die frei Landschaft dar, die vorhandene Strukturen einer guten landschaftlichen Einbindung „verbauen“ würde. Diese Flächen sollen in Zukunft wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Der Bebauungsplan sollte dementsprechend aufgehoben werden.

Eine weitere Mischgebietsausweisung soll am südlichen Ortsrand an Stelle der derzeitigen Darstellung Gewerbegebiet erfolgen. An der Straße Zur Bismarkeiche sind Bauflächen entstanden von denen noch ca. 0,2 ha unbebaut sind. Es handelt sich hier um eine Anpassung an das verbindliche Baurecht. Direkt im westlichen Anschluss sind weitere Flächen als Gewerbegebiet dargestellt, die nun als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen. Es handelt sich um Flächen zwischen dem Gutshof und dem Park, so dass das Landesamt für Denkmalschutz hier denkmalrechtliche Bedenken geäußert hat. Die Gemeinde hält an der beabsichtigten Umwidmung fest, unter der Maßgabe, dass auf der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen ist, wie die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden können. Damit kann eine deutlich geringere Ausnutzung (Baudichte) in diesem Bereich zu Gunsten von offenen Grünflächen als Verbindungskorridor verbunden sein.

## 3.11 Klein Oschersleben Bahnhof

In der Ortslage Klein Oschersleben Bahnhof sind 5,3 ha Mischgebiet dargestellt. Die Flächen umfassen oft auch größere Gartenbereiche, die nicht für eine weitere Siedlungsentwicklung genutzt werden sollten. Am östlichen Ortsrand besteht ein Wohnbaupotential auf bereits erschlossenen Flächen (1 ha). Diese könnten zum Beispiel gut für mischgebietstypische Vorhaben genutzt werden, bei denen eine gewerbliche Tätigkeit und Wohnen kombiniert werden sollen. Eine Siedlungsentwicklung mit kleinparzellierter Wohnbebauung sollte hingegen vermieden werden. Eine entsprechende Steuerung kann durch die verbindliche

Planung, ggf. auch durch vorhabenbezogene Bebauungspläne erfolgen. Die Immissionen des Bahnverkehrs sind dabei zu berücksichtigen. Insofern ist diese Fläche nicht für die nachhaltige Wohnbaulandentwicklung geeignet sondern sollte durch spezifisch eingepasste, mischgebietstypische Vorhaben genutzt werden.

**Tabelle 13: Wohnbaulandpotential Klein Oschersleben**

| | |
|---|---|
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche am Neubauer Weg (0,6 ha) | 0,3 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche Alte Hauptstraße (0,3 ha) | 0,15 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche Zur Bismarkeiche und westlich anschließend (0,6 ha) | 0,3 ha |
| Wohnbaupotential Kleingartenanlage | 1,2 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche Bahnhof (1 ha) | 0,5 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **2,45 ha**<br>**25 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 6,5 Grundstücke |
| Bemerkungen: Für Klein Oschersleben ergibt sich aus dem identifizierten Wohnbaupotential ein Überangebot gegenüber dem prognostizierten Bedarf. Die Potentialflächen sind jedoch überwiegend bereits erschlossen oder aber sinnvolle Umwandlungen anderer Siedlungsflächen (Kleingärten). Die Realisierbarkeit der Wohnbaupotentiale ist sehr unterschiedlich, daher ist der Stadt die Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Kleingartenanlage wichtig, den bei dieser Fläche kann die Stadt von einer bedarfsgerechten, mittelfristigen Umsetzung ausgehen. Da es sich um Innenbereichs- und Abrundungssituationen handelt, sind keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu befürchten. Für verschiedene Bereiche ist eine verbindliche Bauleitplanung notwendig, so dass dort auf dieser Ebene die jeweiligen Besonderheiten des Gebietes und die bedarfsgerechte Baulandbereitstellung gesteuert werden können. | |

## 3.12 Stadt Hadmersleben

Für den Ortsteil Stadt Hadmersleben stellt der FNP 36,2 ha Mischgebiet und 21 ha Wohngebiete bzw. Wohnbaufläche dar.

Wohnbaupotential besteht im Bereich Ostendorf, in dem ein rechtverbindlicher Bebauungsplan besteht dessen erster Bauabschnitt erschlossen und teilweise bebaut ist. Ca. 1,3 ha des 1. Bauabschnitts sind noch nicht bebaut. Der 2. Bauabschnitt umfasst ca. 1,5 ha. Und weitere 1,8 ha Wohnbaufläche des FNP sind noch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung überplant. Die Darstellung des FNP wird dem rechtswirksamen B-Plan angepasst. Eine weitere Reduzierung soll nicht erfolgen, um Vermögensschäden zu vermeiden.
Eine weitere Wohnbaufläche befindet sich im Bereich Mühlenberg. Hier wurde ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nur einen Teil der dargestellten Baufläche erfasst. Die Siedlungsentwicklung soll hier jedoch nur noch ein weiteres Grundstück erfassen, so dass der übrige Teil zukünftig nicht mehr als Wohnbaufläche darzustellen ist. Für die weiteren Bauflächen wäre eine angemessene Erschließung nur schwer realisierbar.

Im Nordosten der Ortslage wird eine Verkleinerungen des Mischgebietes um 0,4 ha vor allem wegen des dort vorhandenen Überschwemmungsgebietes vorgeschlagen.

**Tabelle 14: Wohnbaulandpotential**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche Baugebiet Ostendorf | 2,8 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Am Mühlenberg | 0,1 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **2,9 ha**<br>**29 Grundstücke** |

| | |
|---|---|
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 16,6 Grundstücke |
| Bemerkungen: Da der 2. BA des Baugebietes Ostendorf bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert ist, bleibt das Wohnbaupotential bestehen. | |

## 3.13 Kleinalsleben

In Kleinalsleben sind 9,1 ha als Dorfgebiet und 10,3 ha als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Wohnbaupotential besteht in der Ortsmitte an der Chausseestraße sowie am östlichen Ortsrand der Ortslage. Die Flächen im Osten sollen weitgehend nicht mehr als Wohngebiet dargestellt werden, nur die direkt an der Alikendorfer Straße anliegenden Flächen sowie die Fläche am nordöstlichen Ortsrand (Zum Kulk) werden nicht vollständig zurückgenommen, um die vorhandene Erschließung sinnvoll zu nutzen.

Die Wohnbauflächen an der Chausseestraße können zum Teil direkt über die Straße Zum Anger und die Alikendorfer Straße erschlossen werden. Eine Erschließung über die Chausseestrasse ist dabei nicht notwendig.

Im Nordwesten der Ortslage wird das Dorfgebiet im Bereich rückwärtiger Gärten reduziert um die ökologisch wie landschaftlich positiven Ortsrandstrukturen zu schützen.

**Tabelle 15: Wohnbaulandpotential**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 1,1 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **1,1 ha**<br>**11 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 1,8 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das ermittelte Wohnbaupotential übersteigt den prognostizierten Bedarf sehr deutlich. Die Potentialflächen ergeben sich jedoch aus Innenbereichsflächen und Abrundungssituationen mit vorhandener Erschließung. Dabei wird keine der Potentialflächen als deutlich nachrangig eingestuft. Eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Übermaßplanung ist in Kleinalsleben nicht zu erwarten. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigte eine geringe Siedlungsentwicklung, obwohl Wohnbaupotential im Innenbereich verfügbar war. | |

## 3.14 Alikendorf

In Alikendorf stellt der FNP 12,7 ha Dorfgebiet und 5,1 ha allgemeines Wohngebiet dar.

Das Wohngebiet am östlichen Ortsausgang soll reduziert werden. Im Jahr 2008 ist hier ein Wohnhaus auf der Basis einer Abrundungssatzung entstanden. Eine weitere gleichartige Entwicklung sollte nicht weiter nach Osten reichen, als die Bebauung südlich der Hadmerslebener Straße (ungefähr ein Baugrundstück) (0,1 ha).

Am nordöstlichen Ortsrand wird die Wohnbaufläche reduziert, um die Ortsentwicklung in die freie Landschaft zu begrenzen (ca. 0,2 ha).

Am nordwestlichen Ortsrand steht ein Teil des dargestellten Dorfgebietes im Konflikt mit dem Überschwemmungsgebiet und soll aus diesem Grund zukünftig nicht mehr als Baufläche dargestellt werden.

Weitere geringfügige Anpassungen sollen im Südwesten erfolgen, wo ein vorhandenes Haus bisher nicht innerhalb einer Baufläche steht. Hier wäre das angrenzende Dorfgebiet entsprechend auszuweiten bzw. gemischte Baufläche darzustellen. Nördlich davon kann für einen rückwärtigen Gartenbereich die Darstellung als Dorfgebiet entfallen, da die Erschließungssituation ungünstig ist und im Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Hof die Freifläche erhalten bleiben sollte.

Die Gärten zwischen Rotdornweg und Hadmerslebener Straße sind als Wohngebiet dargestellt, liegen jedoch in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen Schweinemastanlage südlich der Hadmerslebener Straße. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen besteht ein Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung. Wie weit dieser reicht und welche städtebauliche und anderen Handlungsmöglichkeiten bestehen, soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden. Schließlich existiert bereits ein erheblicher Bestand an Wohnbebauung in geringer Entfernung zur Anlage, für den ebenfalls gute Wohnverhältnisse angestrebt werden.

**Tabelle 16: Wohnbaulandpotential**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 1,14 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0 ha) | 0 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **1,14 ha**<br>**11 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 2,7 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das dargestellte Wohnbaupotential übersteigt den ermittelten Bedarf deutlich. Es handelt sich jedoch um eine kleine Anzahl möglicher Wohngrundstücke, bei denen die Realisierung nicht sicher ist. Da es sich nicht um Flächen handelt, die eine Außenentwicklung darstellen und unter der Voraussetzung, dass die Immissionsbelange noch im Detail geprüft werden, ist keine städtebauliche Fehlentwicklung zu erwarten. | |

## 3.15 Hordorf

Für die Ortslage Hordorf ist bisher kein FNP aufgestellt worden und insofern auch nicht in den fortgeltenden FNP der Stadt Oschersleben (Bode) übergeleitet worden. Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung und Ergänzung des FNP (2009), die nicht zur Rechtskraft gebracht wurde, wurde ein Entwurf erarbeitet und den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt, der im Wesentlichen die gegebenen Strukturen aufnehmen und eine angemessene städtebauliche Ordnung für den Bestand sichern sollte.

Der überwiegende Teil der Ortslage stellt sich als Gemengelage von Wohnen und gewerblichen Nutzungen dar und wird entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt. Zu den Gewerbebetrieben gehören Baufirmen und Zimmereien, ein Glaser und ein Installateur, eine KFZ - Werkstatt sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Innerhalb dieser Gemengelage sind ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen (häufig als Vierseitenhof) stark vertreten. Die großen Grundstücke und der hohe Anteil an Scheunen und Nebengebäuden bieten hier gute Bedingungen für nicht wesentlich störendes Gewerbe wie Handwerksbetriebe. Landwirtschaft ist innerhalb der Gemengelage kaum noch vorhanden.

Von der aufgelockerten Bebauung der Gemengelage unterscheidet sich die kleingliedrige Einfamilienhausbebauung entlang der Neuen Schützenstraße deutlich. In den rückwärtigen Bereichen sind Gärten und Kleintierhaltung zu finden. Gewerbe und Landwirtschaft sind hier nicht vorhanden. Insofern wird dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im räumlichen

Zusammenhang steht auch die Bebauung östlich des Kurzen Weges. Westlich des kurzen Weges befinden sich noch Bauflächen, für die teilweise eine Zulässigkeit für Bauvorhaben nach § 34 BauGB anzunehmen ist, und für die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern wahrscheinlich ist. Insofern werden diese Flächen ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Ggf. sollte hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden (0,5 ha).

Auszug aus dem Entwurf der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan OT Hordorf (April 2009) mit Kennzeichnung der Wohnbaupotentialflächen (grün gepunktet) (Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Diese geplante Ausweisung von Wohnbaufläche (Grundstücke neue Schützenstrasse) steht im Widerspruch zu der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Bode vom Pegel Wegeleben bis zur Einmündung in die Saale.

Auszug aus der Karte

Über-schwemmungs-gebiet Bode

Flusskilometer 57+400 bis 60+200

(Stand Juli 2009)

(Quelle: [TK10 / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Weitere Wohnbaupotentiale bestehen an der Bahnhofstraße (0,6 ha) und „Hinter der Hütte“ (0,5 ha). Bereiche für die eine gemischte Baufläche vorgesehen ist, insbesondere die gemischte Baufläche „Hinter der Hütte“, sollte wegen der bestehenden Nachbarschaft jedoch eher gewerbliche Nutzungen aufnehmen, als kleingliedrige Wohnbebauung. (s. Darstellung im Kartenteil zum Konzept)

Von besonderer Bedeutung ist die Tatsache, dass Teile der Ortslage innerhalb des vorläufig festgestellten Überschwemmungsgebietes liegen. Die Hochwasserproblematik ist für Hordorf nicht neu, so dass ein Hochwasserschutzsystem, bestehend aus Wällen und hoch gelegenen Flächen besteht. In den Jahren vor dem Hochwasser vom April 1994 wurde diese Schutzlinie jedoch mehrfach durchbrochen, z.B. um Niederschlagswasser abzuleiten. Nach dem Hochwasser wurden die Schutzanlagen wieder saniert, so dass die Funktionsfähigkeit hergestellt ist. Die Hochwasserschutzanlagen wurden jedoch nicht plan festgestellt und es ist davon auszugehen, dass sie dem Stand der Technik hinsichtlich eines 100 - jährigen Hochwassers nicht genügen. Langfristig will die Stadt in Zusammenarbeit mit den Landesverwaltungsamt, Ref. Wasser, Hochwasserschutz weiter verbessern, so dass auch bei einem 100 - jährigen Hochwasser keine besiedelten Flächen der Ortslage Hordorf mehr überschwemmt werden. Der erste Vorentwurf der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen liegt dem Ortschaftsrat bereits vor. In den nächsten Monaten ist hier die Abstimmung mit dem LvwA, ref. Wasser, geplant. Die Wohnbaupotentialflächen werden durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet schon jetzt nur in sehr geringen Umfang tangiert (Kreisstraße Ecke Kurze Straße). Sollte auf diesen Flächen eine Wohnbauentwicklung erfolgen, bevor der Hochwasserschutz der gesamten Ortslage verbessert wäre, so müssten entsprechend der maßgeblichen Regelungen des Wasserrechts Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie ggf. zur Kompensation verlorengehenden Retentionsraums festgelegt bzw. durchgeführt werden.

**Tabelle 17: Wohnbaulandpotential**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche ( ha) | 0,55 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **1,05 ha**<br>**10 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 6,6 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das Wohnbaupotential in Hordorf übersteigt den ermittelten Bedarf um ca. 4 Grundstücke. Da es sich ausschließlich um Innenentwicklungen und Abrundungssituationen handelt, für die überwiegend bereits Baurecht besteht, sind durch die beabsichtigten FNP-Darstellungen keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu erwarten. | |

## 3.16 Neubrandsleben

Für die Ortslage Neubrandsleben sind im wirksamen FNP 10,6 ha Mischgebiet und am nördlichen Ortsrand 1,2 ha Wohngebiet dargestellt. Das Mischgebiet schließt teilweise größere Freifläche im Umfeld landwirtschaftlicher Gebäude oder großer Gärten ein. Nördlich des Spitzwegs sind Bauruinen auf einem brachliegenden Grundstück vorhanden. Diese Fläche (0,9 ha) kann für Wohnbebauung aber auch für nicht wesentlich störendes Gewerbe (FNP-Darstellung: Mi) genutzt werden. Eine Wiedernutzbarmachung solcher Flächen ist städtebaulich besonders sinnvoll.

**Tabelle 18: Wohnbaulandpotential Neubrandsleben**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche | 0 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche (0,9 ha) | 0,45 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **0,45 ha**<br>**Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 1,1 Grundstücke |
| Bemerkungen: Das ermittelte Baulandpotential übersteigt den Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 deutlich. Da es sich jedoch um Flächen handelt, die entsprechen der bisherigen Nutzung im FNP passend als Mischgebiet dargestellt sind, wird hier keine Änderung des FNP vorgeschlagen. Eine bauliche Entwicklung in den Bereichen Wohnen oder nicht wesentlich störendes Gewerbe kann hier bedarfsgerecht, Grundstück für Grundstück, erfolgen, da die Flächen bereits verkehrlich erschlossen sind. Die Abwasserbeseitigung ist dort nur dezentral möglich. | |

## 3.17 Emmeringen

In der Ortslage Emmeringen stellt der FNP 10,8 ha Misch- und Dorfgebiete sowie 20,5 ha Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen dar.

Emmeringen hat als ländlicher Ortsteil Oscherslebens aufgrund der geringen Distanz zur Kernstadt eine besondere Stellung. Die Distanzen zu den zentralörtlichen Einrichtungen wie Handel, Dienstleistungen, Verwaltung, Fachärzte und weiterführende Schulen sowie Arbeitswege sind oft auch mit dem Fahrrad zu bewältigen, vergleichbar mit anderen peripheren Siedlungsbereichen der Kernstadt. Insofern soll in Emmeringen die Option auf eine stärkere Wohnbauentwicklung erhalten bleiben, als die reine Bedarfsentwicklung aus der Ortslage selbst erwarten lässt. Aus diesen Gründen ist Emmeringen in die räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes einbezogen. Das auch auf die zentralörtliche Funktion bezogene Wohnbaupotential, dass im Wesentlichen in der Kernstadt zu decken ist, soll hier

durch eine Variante in stärker ländlichem Umfeld ergänzt werden, ohne dabei die gute Anbindung an die Infrastruktur der Kernstadt aufzugeben.

Zwischen Altdorf und Neubaugebiet im Süden sind 7,1 ha Wohnbauflächen dargestellt. Hier soll eine Reduzierung auf ca. 1,4 ha erfolgen.

Die Dorf- und Mischgebiete des Altdorfs werden in den rückwärtigen Bereichen reduziert, für die eine Bebauung (z.B. als Hinterlieger) nicht zu erwarten oder wünschenswert ist. Auf einer anderen Teilfläche am nördlichen Ortsrand ist entsprechend des Bestandes das Mischgebiet auszuweiten.

Das Mischgebiet südlich der Ortslage sollte als solches ebenfalls nicht mehr dargestellt werden. Eine Wohnbebauung erscheint hier nicht sinnvoll, da die Wohnqualität von der Landesstraße L24 beeinträchtigt wäre und das Gebiet eine Außenentwicklung darstellt, im Gegensatz zu der präferierten Fläche zwischen Altdorf und Neubausiedlung (Fr. - Engels - Str.). Sofern zukünftig die Option der gewerblichen Nutzung erhalten bleiben soll, wäre eine gewerbliche Baufläche darzustellen. Alternativ kommt eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Frage.

## 3.18 Kernstadt Oschersleben (Bode)

Für die Kernstadt stellt der wirksame FNP ca. 226 ha Wohngebiete und Wohnbauflächen sowie ca. 76 ha Mischgebiete und gemischte Bauflächen dar. Dieser Flächennutzungsplan wurde 1994 genehmigt. In den Jahre 2007 / 2008 wurde die 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes erarbeitet und stand kurz vor der Beschlussfassung. Leider kam der Feststellungsbeschluss nicht zustande.

Diese 1. Änderung ist u. a. eine Grundlage für das Wohnbaulandkonzept.

Die erarbeitet Flächenbilanz stellt bereits 2007 / 2008 eine Reduzierung von Wohnbauflächen nur für die Kernstand von 2,6 ha dar.

| Änderungsbereich | | Wohnbaufläche |
|---|---|---|
| 1 | Nordumgehung Oschersleben | |
| 2 | Acker südöstlich von Emmeringen | |
| 3 | Acker südlich von Emmeringen | |
| 4 | Ortsdurchfahrt der B 246 (Neutrassierung) | |
| 5 | Bereich der ehemaligen Vorburg | 1,7 |
| 6 | Ehemalige Heizwerke und Bodensteins Hof | 2,3 |
| 7 | Emmeringen, Mitte | -6,6 |
| 8 | Ackerfläche im Bereich Gelber Weg/Neubrandsleber Weg | |
| 9 | Acker südlich der B 246, westlich von Andersleben | |
| 10 | Ackerfläche und Lagerplatz nördlich der Kläranlage | |
| 11 | Nördlicher Ortsrand von Emmeringen | |
| 12 | Fahrsicherheitszentrum | |
| 13 | Ackerfläche östlich des Motoparks | |
| 15 | Gewerbegebiet „Am Eulenbruch", V. BA | |
| 16 | Gewerbegebiet IV. BA (Am neuen Teich) | |
| 17 | Ackerfl. zw. Bahn und Bodeniederung | |
| | | -2,6 |

Stadt Oschersleben (Bode)
1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungs-planes
Flächenbilanz der Darstellung

Südlich des Stadtzentrums verläuft die Bode, die hier von Süden kommend nach Osten weiter fließt. Von Westen läuft der Große Graben zu. Die Niederungsbereiche begrenzen die Siedlungsentwicklung Oscherslebens im Süden.

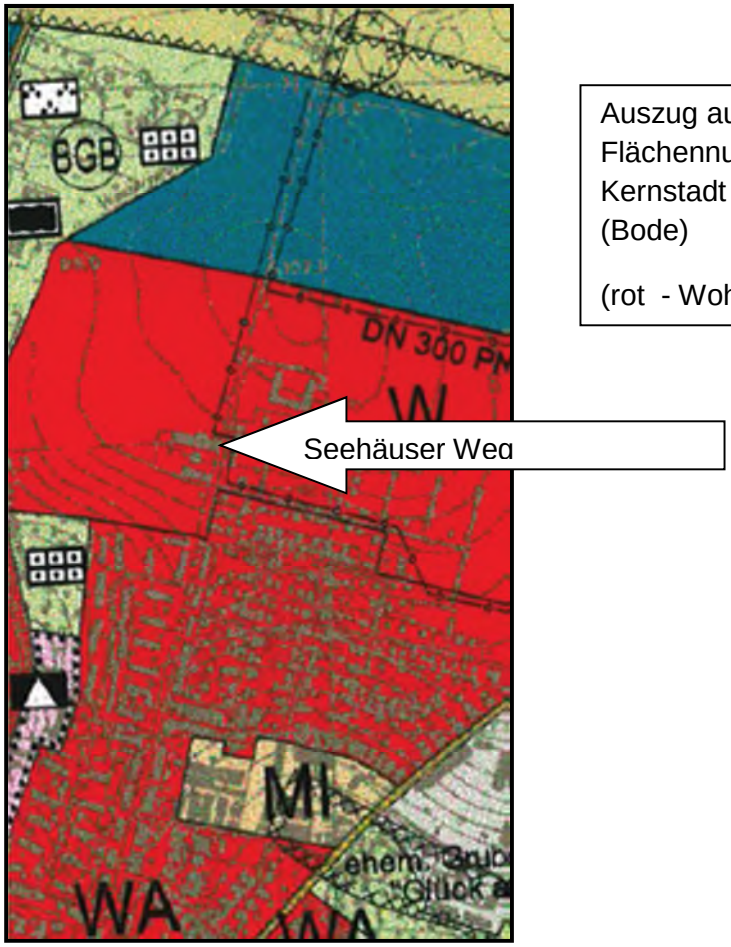
Der vorrangige Bereich für die Wohnbaulandentwicklung ist seit längerer Zeit der nördliche Stadtrand an dem sowohl Einfamilienhausgebiete sowie Geschosswohnungsbau entstanden sind.

Dies ist ein Kartenauszug aus dem Gebiet Magnolienweg (hier wurden 1994 Geschoßwoh-nungen errichtet) sowie aus der Eigenheimsiedlung Klagenfurther Straße / Hagebuttenweg usw. (Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Der größte Teil dieser Gebiete ist von Gewerbeimmissionen und überörtlichem Verkehr unbeeinflusst. Die Entfernungen zu Nahversorgungseinrichtungen und einem breiten Dienstleistungsangebot sind günstig (z.B. Friedrichstraße).

Das Freibad mit benachbartem Sportgelände liegt ebenfalls am nördlichen Stadtrand und die angrenzende Feldflur bietet gute Erholungsmöglichkeiten im Wohnumfeld. Über Feldwege kann man mit dem Fahrrad in wenigen km das Hohe Holz erreichen ohne überregionale Verkehrswege zu kreuzen.

Die Hauptachse dieser Entwicklung ist der Seehäuser Weg,




Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kernstadt Oschersleben (Bode)

(rot - Wohngebiet)

an dem mehrere Bauabschnitte für den Einfamilienhausbau realisiert wurden und aktuell ein weiterer Bebauungsplan mit dieser Zielstellung aufgestellt wird. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Bauanträge und Anträge für Genehmigungsfreistellungen wieder.

Anzahl der Genehmigungen für Bauanträge und Genehmigungsfreistellungen

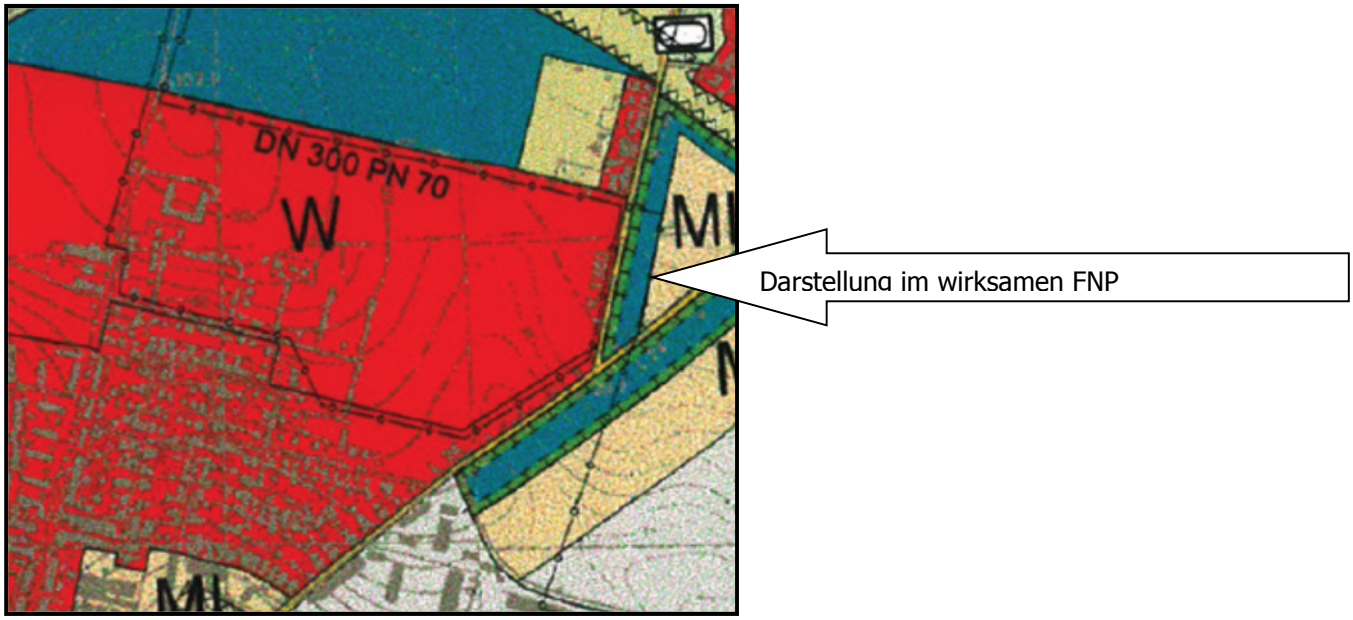
| Ort / Ortsteil | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kernstadt** Oschersleben | 17 | 16 | 17 | 9 | 6 | 4 | 10 | 8 | 6 | 4 | - | 3 | 5 | 19 |
| Oschersleben | - | 2 | - | 5 | - | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | - | 3 | 3 | 7 |
| Gesamt | 17 | 18 | 17 | 14 | 6 | 5 | 11 | 10 | 7 | 6 | 0 | 6 | 8 | 26 |

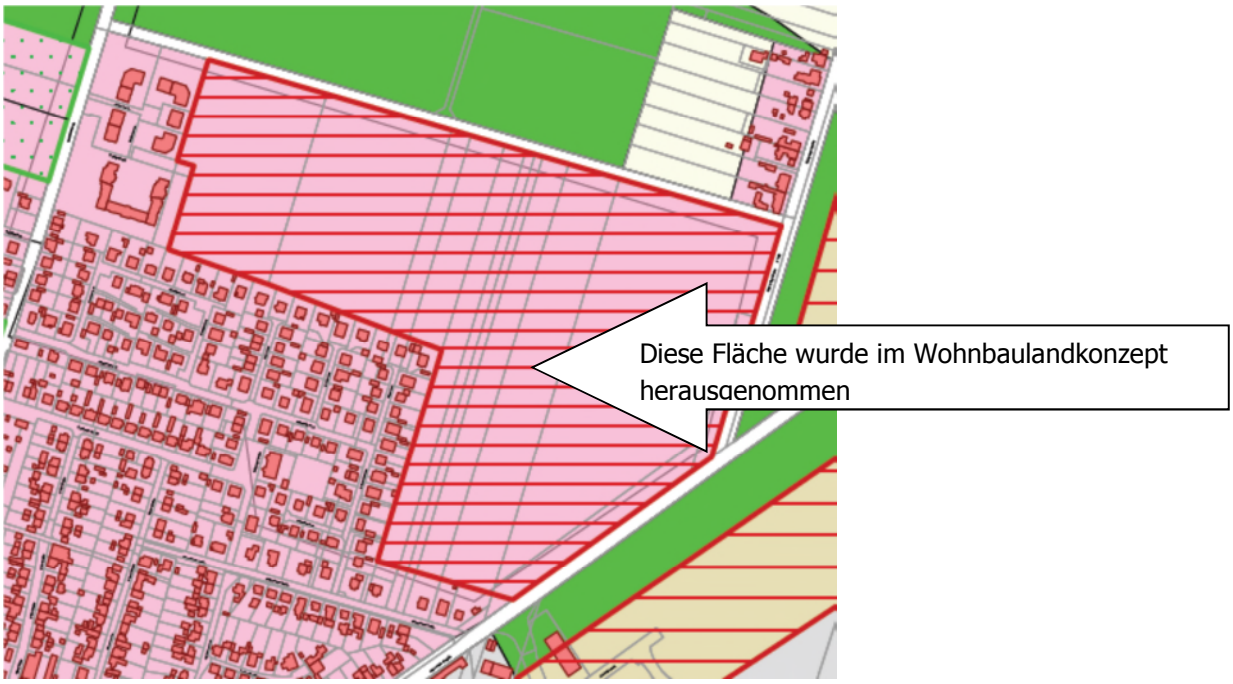
In den Jahren 2011 - 2013 entstand der 2. BA des B-Planes „Seehäuser Weg – Westseite“. Dies begründet u. a. die Zahl der Bauanträge und Anträge auf Genehmigungsfreistellung.

Auf der Ostseite wurden zuletzt mehrere Blöcke mit Geschosswohnungsbau realisiert.

Im wirksamen FNP reichen hier die Bauflächen im Osten noch bis zur Landesstraße L24 und zur Emmeringer Straße und im Westen bis an die Wasserrenne. Diese Bauflächen werden zurückgenommen, da ihre Erschließung mit besonderen Problemen behaftet ist und die Flächen direkt an der Landesstraße vom Verkehrslärm wie auch vom Gewerbelärm des

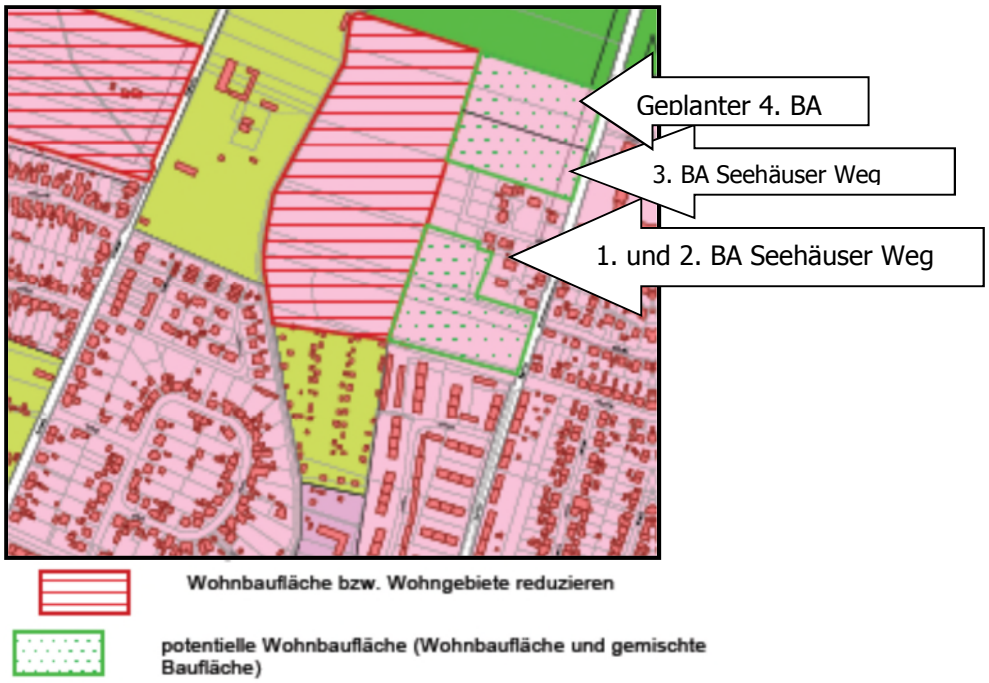
östlich gelegenen Gewerbegebietes betroffen sind.




(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

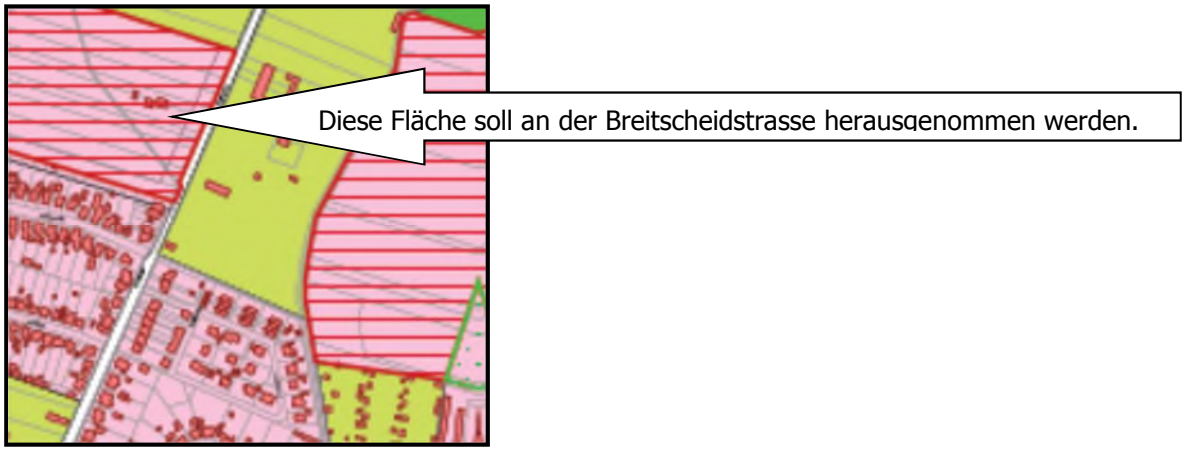
Westlich des Seehäuser Weges reichen die im FNP dargestellten Wohnbauflächen zwar bis an die Wasserrenne, in der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Wohngebiete jedoch nur bis zu einer Tiefe von ca. 160 m vom Seehäuser Weg festgesetzt. Damit wurde auch ein Abstand zum Freibad- und Sportgelände jenseits der Wasserrenne eingehalten, der dem Immissionsschutz dient. Im FNP soll die Darstellung von Wohnbaufläche jetzt ebenfalls auf diese Tiefe beschränkt werden, so dass hier ein Wohnbaupotential von 5 ha verbleibt (einschließlich des B-Plans „Baugebiet Seehäuser Weg – Westseite, 3. Bauabschnitt“ sowie des geplanten 4. Bauabschnittes)




(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Für die Wohnbaufläche südlich des 1. BA „Seehäuser Weg“ bestehen zurzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur geringe Realisierungschancen. Aufgrund der Lage im Zentrum dieses Wohngebietes ist diese Fläche jedoch für den langfristigen Wohnbaulandbedarf der Stadt zu reservieren.

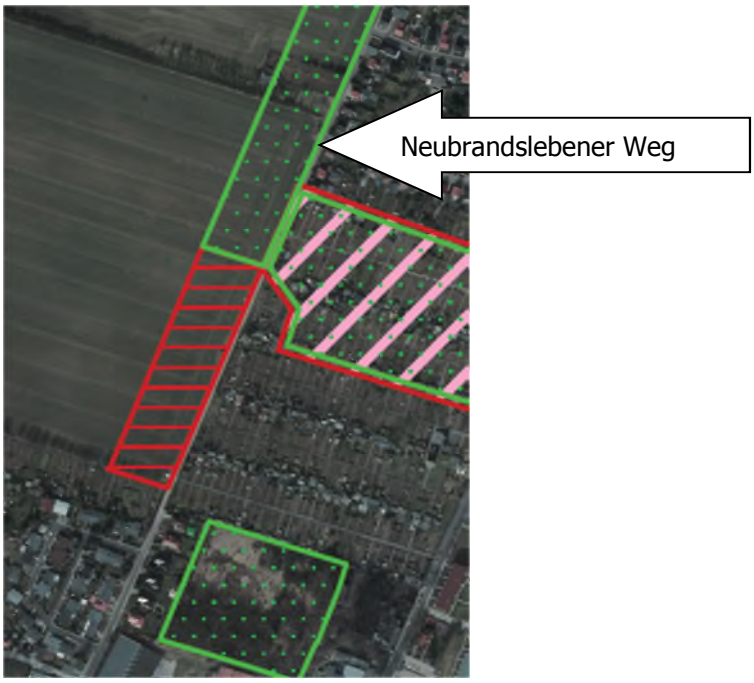
Eine weitere Darstellung von Wohnbaufläche enthält der FNP westlich der Breitscheidstraße, gegenüber dem Sportgelände. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Sport- und Freizeitgeländes nicht einzuschränken, soll auf diese Darstellung zukünftig verzichtet werden.




(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Westlich des Neubrandslebener Weges ist ein reines Wohngebiet für eine einzeilige Bebauung entlang der Straße ausgewiesen. Die Ausnutzung dieses Baulandpotentials an einer vorhandenen Straße mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung anzustreben. Im Norden soll das Wohngebiet jedoch nur noch so weit reichen, wie die Wohnbebauung östlich der Straße. Im Süden dieser

Fläche ist ebenfalls eine Reduzierung vorgesehen. Hier reicht das Wohngebiet zurzeit in einen Bereich, der ehemals von untertägigem Bergbau betroffen war. Die daraus resultierenden Risiken lassen sich schwer abschätzen und würden ein wirtschaftliches Risiko für zukünftige Bauherren darstellen. Insofern soll in diesem Bereich vorsorglich auf Bebauung verzichtet werden.




(Quelle:[DOP / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite des Neubrandsleber Weges befindet sich eine Kleingartenanlage, die bis zur Breitscheidstraße reicht. Im nördlichen Teil dieser Anlage soll nun auch Wohnbauland dargestellt werden, um eine entsprechende Innenentwicklung nach Aufgabe der Gartennutzung zu ermöglichen. Auch diese Fläche wird nach Süden nicht in den Bereich des ehemals untertägigen Bergbaus ausgedehnt. Eine Umwandlung in Bauland ist an dieser Stelle ebenfalls erst langfristig zu erwarten.

Südlich der Kleingartenanlage (Neubrandsleber Weg/Breitscheidstr.) befinden sich potentielle Bauflächen im dargestellten Mischgebiet, die hier ebenfalls als Wohnbaulandpotential geführt werden. Wie weit in diesem Bereich Wohnbauvorhaben oder auch Gewerbe zu realisieren sind, muss unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden werden.

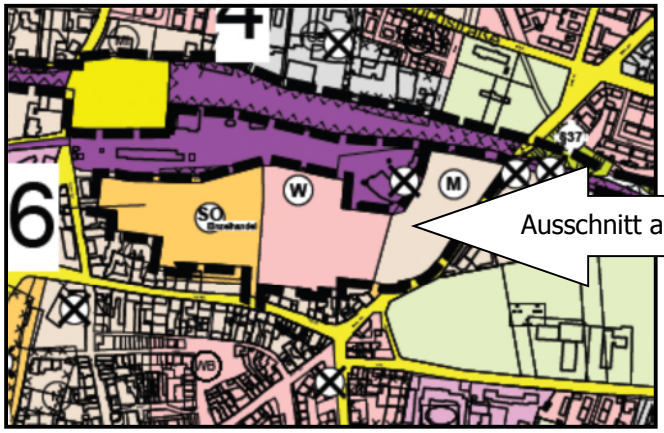
Am „Gelben Weg“ ist eine Erweiterung des dargestellten Wohngebietes erforderlich, da hier einige zusätzliche Wohngrundstücke im Sinne einer Ortsabrundung entstanden sind. Wohnbaupotential besteht hier nicht.

Im Bereich zwischen Hornhäuser Straße, Weststraße und der stillgelegten Bahntrasse stellt der FNP ein Mischgebiet dar. Die vorhandenen Grundstücke weisen sowohl gewerbliche Nutzungen wie auch Wohnen auf. In den bisher nicht bebauten Flächen soll zukünftig Wohnbauland im Sinne einer Innenentwicklung realisiert werden. In einem ersten Abschnitt soll eine Erschließung von der Hornhäuser Straße in den nördlichen Teil dieses Areals geführt werden. Dabei sollen auch bisher gewerblich genutzte Flächen einbezogen werden.

Die Grundstücke am östlichen Abschnitt der Weststraße sollen weiterhin als Mischgebiet dargestellt bleiben, während der übrige Teil als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Im Westen wird die Baufläche etwas verringert, um den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten. Die neu darzustellende Wohnbaufläche ergibt hier ein Wohnbaupotential von 2,5 ha.

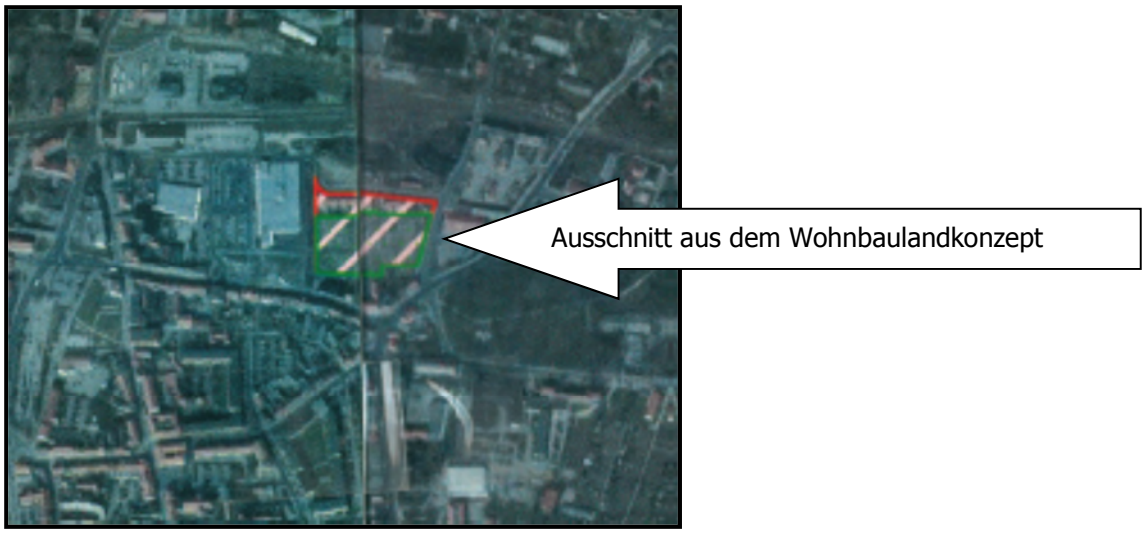
Die Wohngebiete im Süden der Stadt, die an den Fillergraben grenzen, werden im Süden reduziert. Die direkt am Fillergraben angrenzenden Flächen bilden eine Grünzone am Ortsrand, die aus landschaftlichen und ökologischen Gründen erhalten bleiben sollte. Im Bereich Fillerweg und Burgstraße soll die vorhandene einzeilige Bebauung nicht erweitert werden. Am Mühlenweg ist hingegen Wohnbaupotential vorhanden. Die im vorliegenden Konzept entsprechend gekennzeichnete Fläche reicht jedoch nicht bis unmittelbar an die Bahnstrecke, da hier ggf. Abstandsflächen einzuhalten sind. Eine entsprechende Verkleinerung des allgemeinen Wohngebietes entlang der Bahn erfolgt jedoch nicht, um der verbindlichen Bauleitplanung nicht vorzugreifen, die ggf. angepasste Lösungen zum Immissionsschutz berücksichtigen muss. Insgesamt sollen die Wohngebiete am Fillergraben um 3,4 ha reduziert werden.

Im Bereich der Lüneburger Straße befindet sich ein größeres Areal mit Baulandpotentialen. Dabei handelt es sich teilweise um die ehemalige Fläche des Heizwerks sowie im Norden um Bahnanlagen, die für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden. Größere Teile dieser Flächen sollen für Handel oder Freizeiteinrichtungen genutzt werden. Südlich der Lüneburger Straße wurden in der Vergangenheit bereits Wohnhäuser errichtet. Die ursprüngliche Planung (Bebauungsplan „Heizwerk“) sah auch Wohnbebauung südlich der inzwischen realisierten Häuserzeile vor. Der B - Plan ist nach der Erteilung der ersten Baugenehmigungen auf der Basis des § 30 BauGB nicht zur Rechtskraft gebracht worden und inzwischen nicht mehr anwendbar. Dennoch ist weiterhin beabsichtigt, diese Fläche von ca. 1,1 ha für den Wohnungsbau zu nutzen. Im FNP ist hier jedoch ein Sondergebiet dargestellt, so dass eine entsprechende Änderung erforderlich ist.




Ausschnitt aus dem Entwurf 1. Änderung FNP

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)




(Quelle:[DOP / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Weitere Flächen mit Wohnbaupotential in der Innenentwicklung ergeben sich zum einen zwischen Damaschkeweg und Wilhelm-Heine Straße (1,1 ha) sowie an der Bergstraße in der Nähe der Bode (0,4 ha). Für beide Flächen sind verbindliche Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Wohnbaupotential am Damaschkeweg..

und an der Bergstraße

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

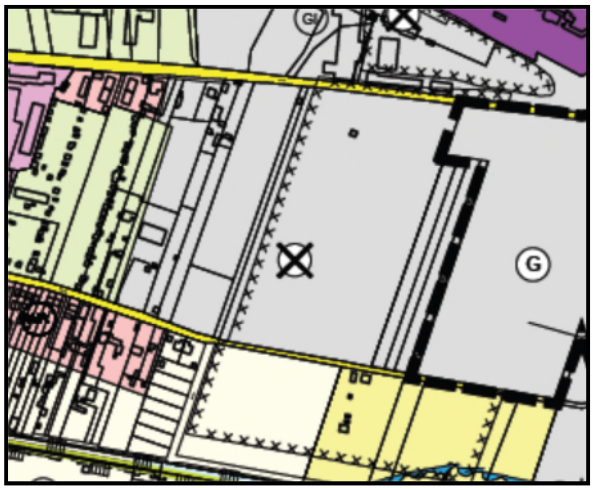
Eine Fläche direkt nördlich der Bode, westlich der Halberstädter Straße soll nicht mehr als Baufläche genutzt werden, da sie zum Überschwemmungsgebiet der Bode gehört. Ein früheres Bauleitplanverfahren für diese Fläche wurde nicht zu Ende geführt.

Die Gewerbegebiete der Stadt Oschersleben (Bode) liegen am östlichen Stadtrand. Neben dem Gewerbeschwerpunkt zwischen der Anderslebener Straße und der Schermcker Straße stellt der FNP auch Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bahntrasse dar. Auch im Bereich der Gewerbegebiete weist der FNP ein Übermaß auf. Im Rahmen der 1. Änderung des FNP war hier bereits eine erhebliche Reduzierung vorgesehen. Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über den Triftweg und den Oesenweg, die in ihren westlichen Abschnitten auch Wohnbebauung aufweisen. Insofern erscheint es sinnvoll, den Umfang der

Gewerbegebiete, die über diese Straßen angebunden werden und die dadurch ausgelösten Verkehre zu begrenzen. Da im Bereich des Gewerbegebietes, das direkt an das östlich gelegene Wohngebiet an der Langen Trift und die südlich gelegene Kleingartenanlage angrenzt, bereits Wohnnutzung vorhanden ist, soll nun eine Fläche von 4,2 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden, die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Im südlichen Teil befindet sich das ehemalige Heizkraftwerk. Weiterhin sind hier Grünland und Gehölze vorhanden. Ein Konflikt besteht mit der südöstlich gelegenen Kläranlage aufgrund deren Geruchsimmissionen. Pauschale Abstandsangaben zur Nachbarschaft von Kläranlagen und Wohngebieten (300 m) zeigen, dass hier keine konfliktfreie Situation vorliegt. Im vorliegenden Fall befindet sich das Wohngebiet jedoch entgegengesetzt der überwiegenden Windrichtung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die tatsächliche Geruchsbelastung durch ein Gutachten zu ermitteln und ggf. sind auf den der Kläranlage nächstgelegenen Flächen des dargestellten WA Anpflanzungen zur Immissions-minderung anzulegen.

In diesem Zusammenhang wird auch südlich des Oesenwegs die Darstellung geändert. Hier soll nun für zwei Grundstücke, die bereits bebaut sind, eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Dem entsprechend hat diese Anpassung an den Bestand keine Auswirkungen auf das Wohnbaulandpotential in der Stadt.

Änderung FNP




Entwurf Wohnbaulandkonzept

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009 sowie [DOP / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009)

Wohnbaupotential steht ebenso in Mischgebieten zur Verfügung, wie dem östlich der Schermcker Straße, das als Übergangszone zwischen Gewerbeflächen und Wohngebieten dienen soll. Für diese Fläche erscheint jedoch die Planung einer Gemengelage aus heutiger Sicht nicht sinnvoll. Vielmehr sollte hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, deren Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen eine verträgliche Nachbarschaft mit dem Wohngebiet westlich der Schermcker Straße gewährleisten. Mit der geänderten Darstellung als gewerbliche Baufläche wäre für diesen Bereich kein Wohnbaupotential mehr anzurechnen.

Ein weiteres größeres Mischgebiet ist am westlichen Stadtrand vorgesehen. Diese städtebauliche Struktur ist im Zusammenhang mit einer Umgehungstrasse entstanden. Aus derzeitiger Sicht ist die Realisierung der Umgehungsstraße nicht zu erwarten. Auf eine Entwicklung von Bauland soll hier insbesondere wegen des westlich gelegenen Sonderlandeplatzes verzichtet werden. Die Darstellung einer gemischten Baufläche soll hier zukünftig entfallen.

Da eine vollständige Deckung der Wohnbaulandfrage durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht sicher gewährleistet werden kann, werden an dieser Stelle auch bisher ackerbaulich genutzte Flächen für die Siedlungsentwicklung überplant.

**Tabelle 19: Wohnbaulandpotential Kernstadt und Emmeringen**

| | |
|---|---|
| Flächenpotential Wohnbaufläche Emmeringen | 1,4 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche westlich des Seehäuser Weges | 4,3 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche westlich des Neubrandsleber Weges | 2,1 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Kleingärten zw. Neubrandsleber Weg und Breitscheidstraße | 3,7 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischter Baufläche zw. Neubrandsleber Weg und Breitscheidstraße ( 1,9 ha) | 1 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Hornhäuser Straße, Weststraße | 2,5 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Mühlenweg | 0,7 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Lüneburger Straße | 1,1 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Damaschkeweg | 0,9 ha |
| Wohnbaupotential aus gemischte Baufläche Bergstraße (0,4 ha) | 0,2 ha |
| Flächenpotential Wohnbaufläche Triftweg/Oesenweg | 3,5 ha |
| **Wohnbaupotential, gesamt** | **21,4 ha**<br>**214 Grundstücke** |
| Wohnbaulandbedarf nach Tabelle 3 | 129,3 Grundstücke |
| Bemerkungen:<br>Das Wohnbaulandpotential übersteigt den ermittelten Wohnbaulandbedarf deutlich. Als zentraler Ort soll Oschersleben im Bereich der Kernstadt sowie Emmeringens die Wohnbaulandnachfrage auch über die Entwicklung aus der eigenen Bevölkerung heraus decken. Das Wohnbaulandpotential soll die Nachfrage an verschiedenen Wohnformen befriedigen und damit eine Basis auch für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sichern. Eine Überschreitung des prognostizierten Bedarfs durch das ausgewiesene Wohnbaulandpotential erscheint daher innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Ortes vertretbar. Gerade bei den vielfach angestrebten Innenentwicklungen sind besonders viele öffentliche und private Belange berührt, so dass die (vollständige) Realisierbarkeit nicht immer gegeben ist. Auch aus diesem Grund ergibt sich die Notwendigkeit im FNP mehr Entwicklungsoptionen offen zu halten, als es dem ermittelten Bedarf entspricht.<br>Da der Wohnbaulandbedarf nicht vollständig durch Innenentwicklungen gedeckt werden kann und die Realisierung bestimmter Baugebiete erst langfristig zu erwarten ist, müssen an verschiedenen Stellen auch bisher landwirtschaftliche genutzte Flächen für die Wohnbaulandentwicklung in Anspruch genommen werden. | |

# 4 Literaturverzeichnis

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. (2010). *5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Sachsen-Anhalt*. Von www.sachsen-anhalt.de abgerufen

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. (kein Datum). *Die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung Sachsen-Anhalts im Vergleich zur 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (RBP) sowie den Berechnungszeitpunkt der 6. RBP*. Von www.sachsen-anhalt.de abgerufen

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. (2006). *Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (29.5.2006).*

Stadt Oschersleben. (2012). *1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes.*

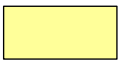
**Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bzw. des Entwurfs des Flächennutzungsplans (Gemarkung Hordorf)**

Wohnbaufläche, Wohngebiete

gemischte Baufläche, Misch-, Dorf- und Kerngebiete

gewerbliche Baufläche, Gewerbe- und Industriegebiete

Sonderbaufläche, Sondergebiete


Fläche für Versorgungsanlagen

Grünfläche

Verkehrsfläche

Gleisanlagen

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

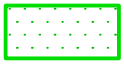
**Vorgeschlagene Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans:**

Bauflächen für Wohnen löschen (Wohnbaufläche, Wohngebiete, Mischgebiete oder Dorfgebiete)

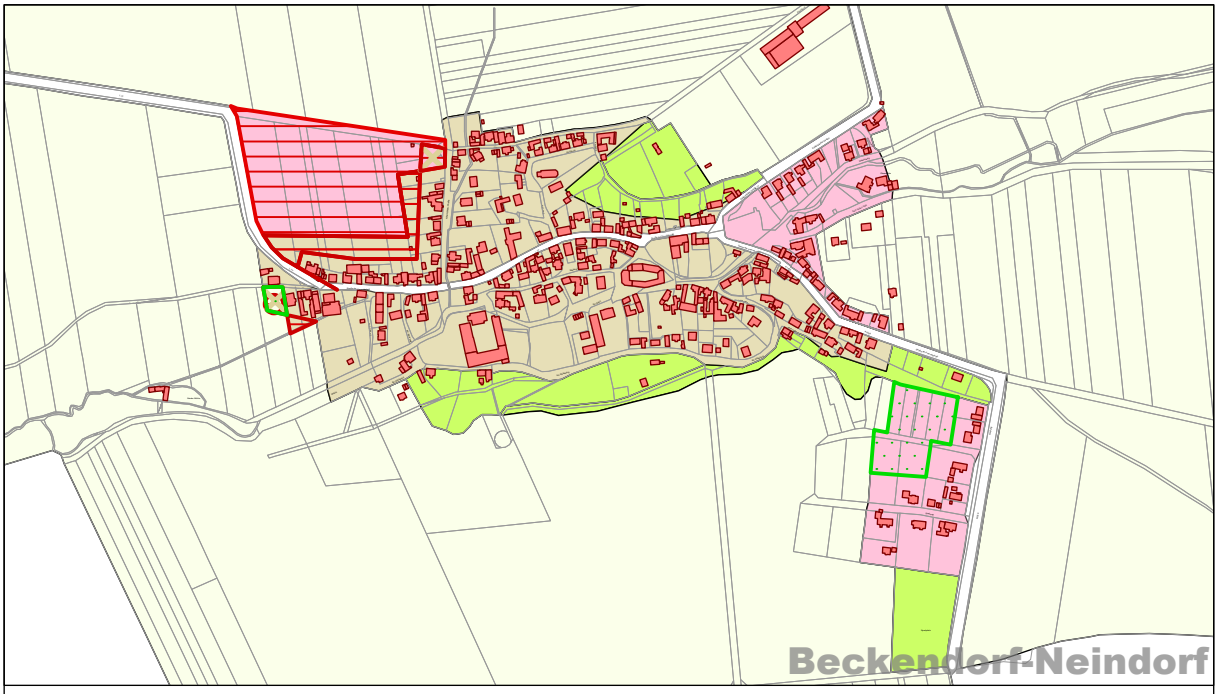
Wohnbaufläche hinzufügen

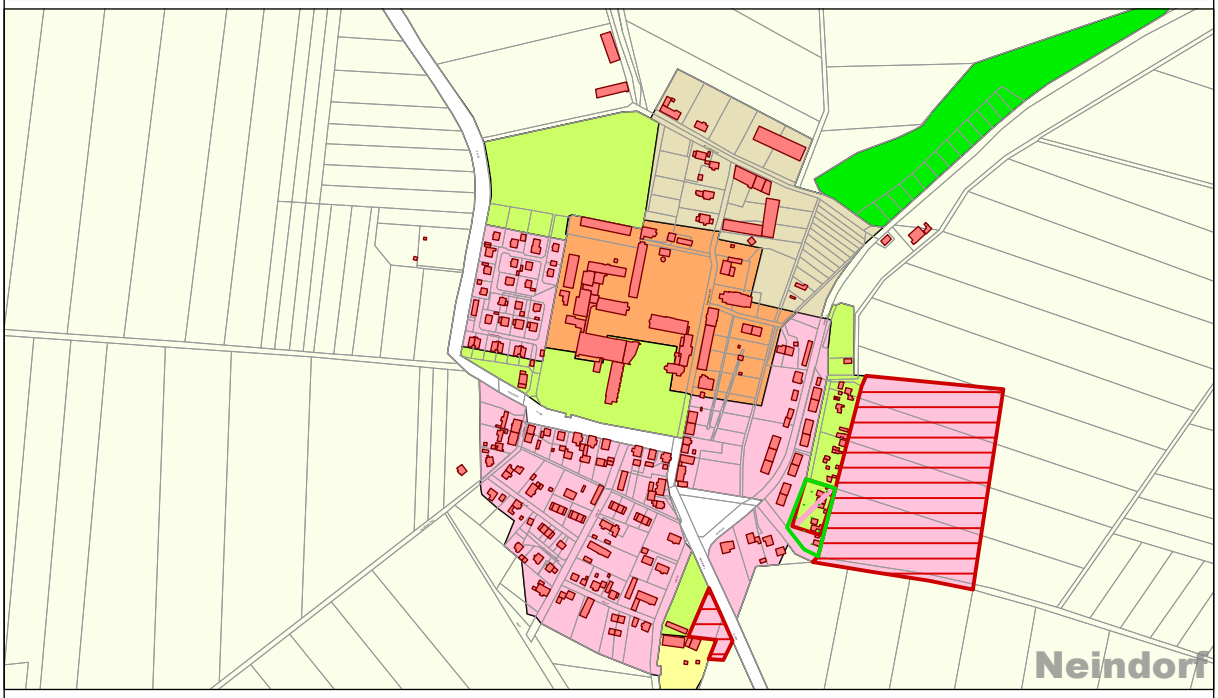
gemischte Baufläche hinzufügen

**Wohnbaupotential**


potentielles Wohnbauland (Wohnbaufläche, Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet und gemischte Baufläche) aus bestehenden Darstellungen des Flächennutungsplans (ohne Änderungsvorschlag) und vorgeschlagenen neuen Bauflächen


(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009




**Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bzw. des Entwurfs des Flächennutzungsplans (Gemarkung Hordorf)**

- Wohnbaufläche, Wohngebiete
- gemischte Baufläche, Misch-, Dorf- und Kerngebiete
- gewerbliche Baufläche, Gewerbe- und Industriegebiete
- Sonderbaufläche, Sondergebiete
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Grünfläche
- Gleisanlagen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

**Vorgeschlagene Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans:**

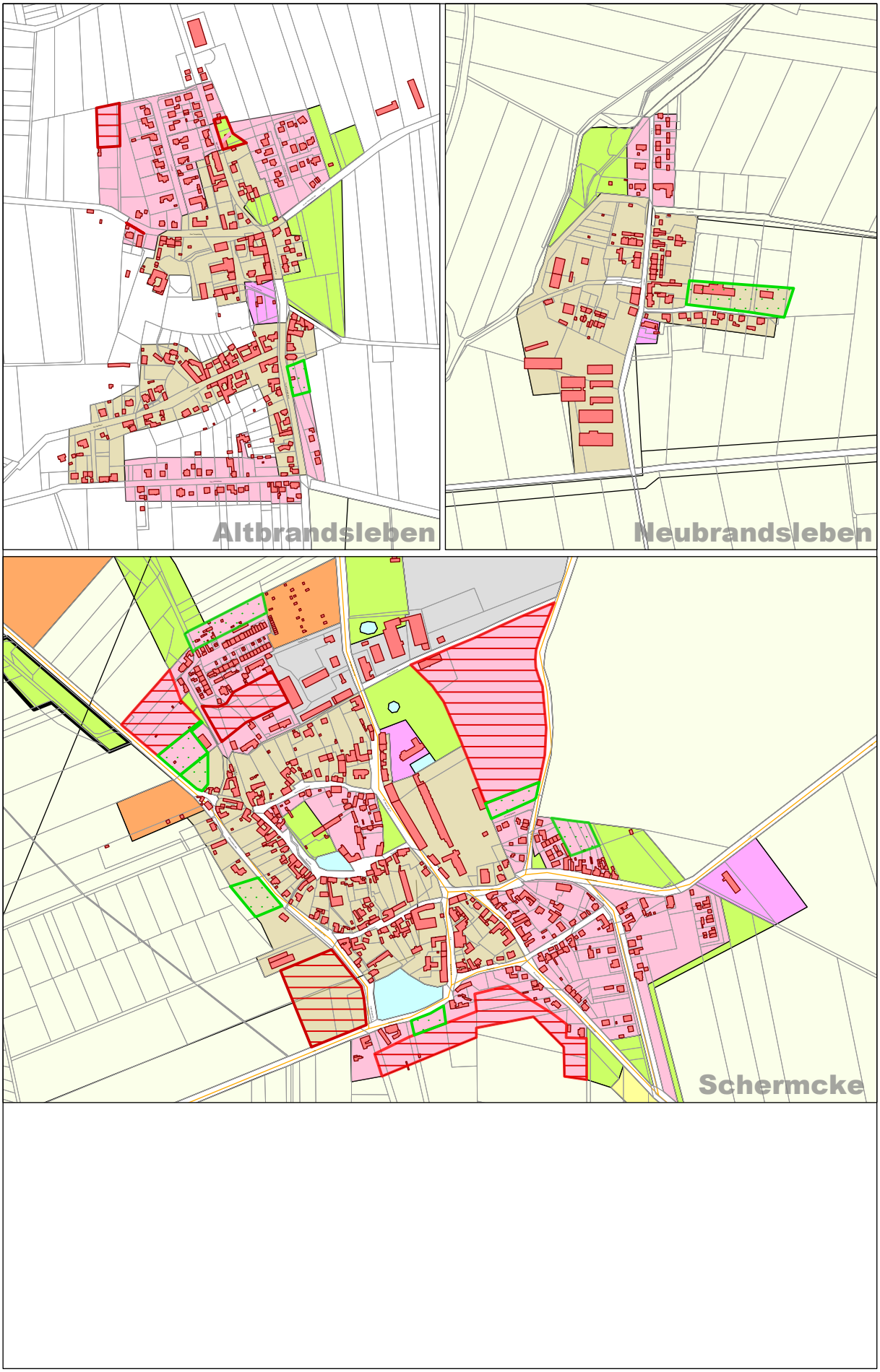
- Bauflächen für Wohnen löschen (Wohnbaufläche, Wohngebiete, Mischgebiete oder Dorfgebiete)
- Wohnbaufläche hinzufügen
- gemischte Baufläche hinzufügen

**Wohnbaupotential**

- potentielles Wohnbauland (Wohnbaufläche, Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet und gemischte Baufläche) aus bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans (ohne Änderungsvorschlag) und vorgeschlagenen neuen Bauflächen

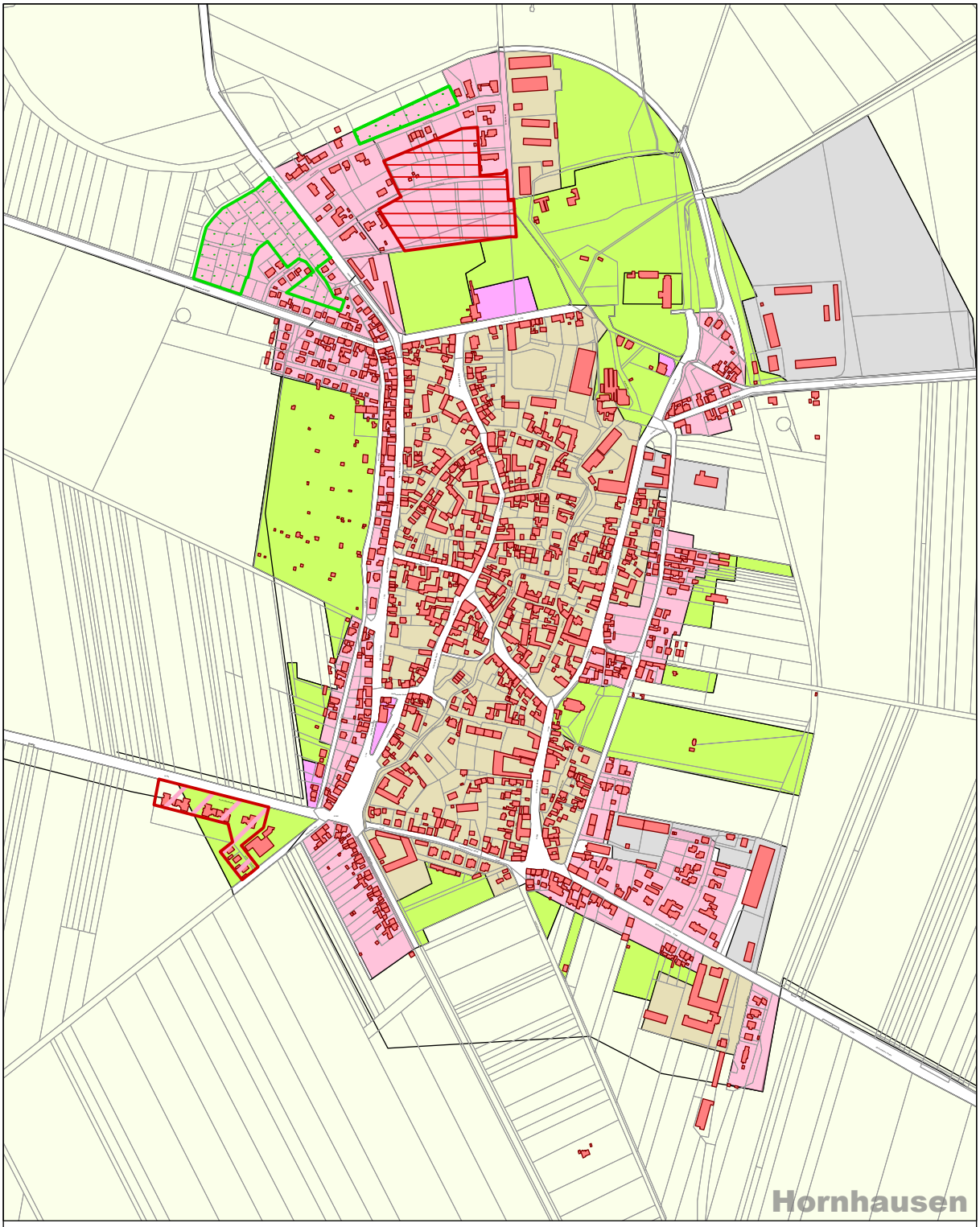
**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009



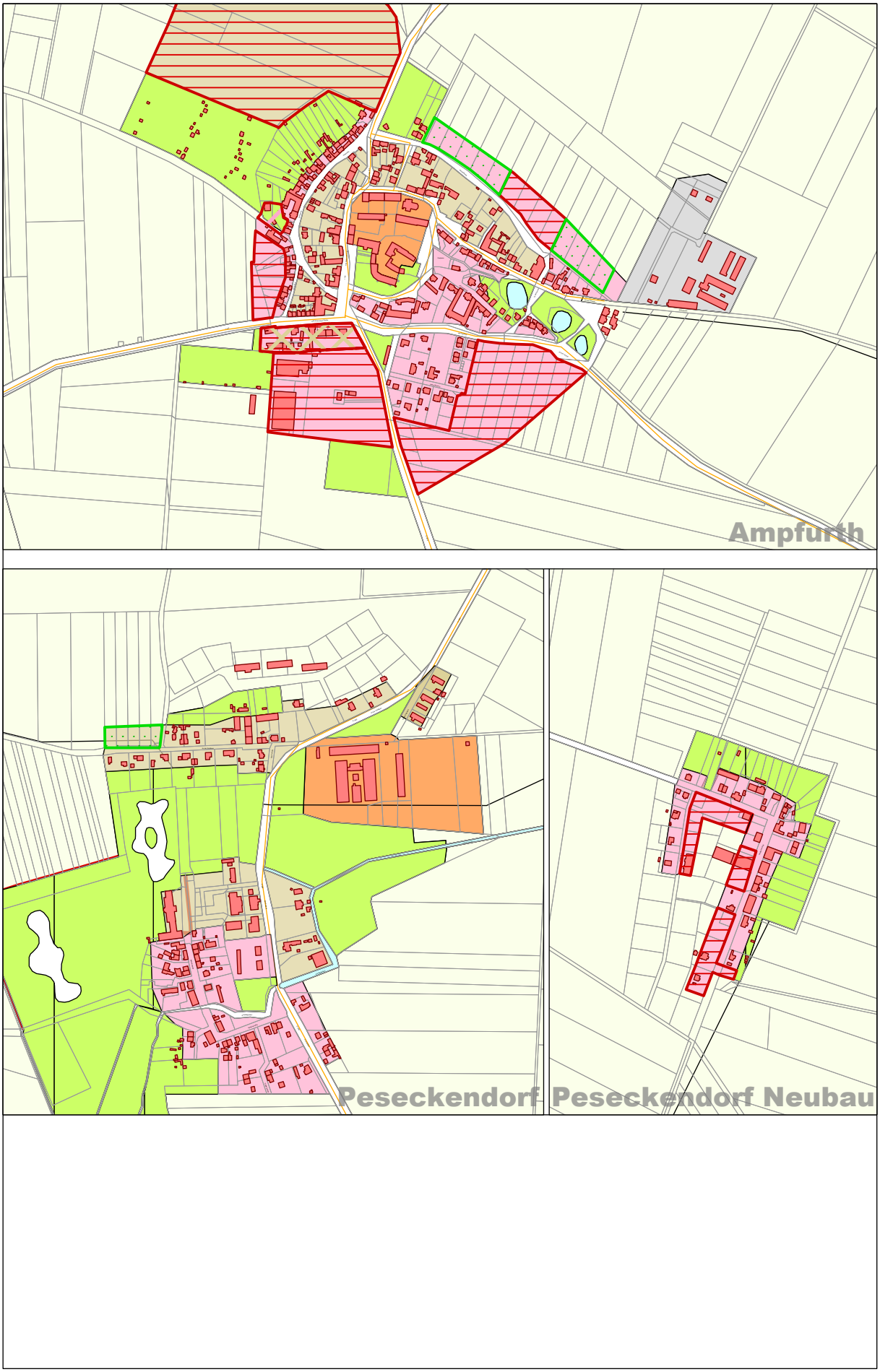

**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009



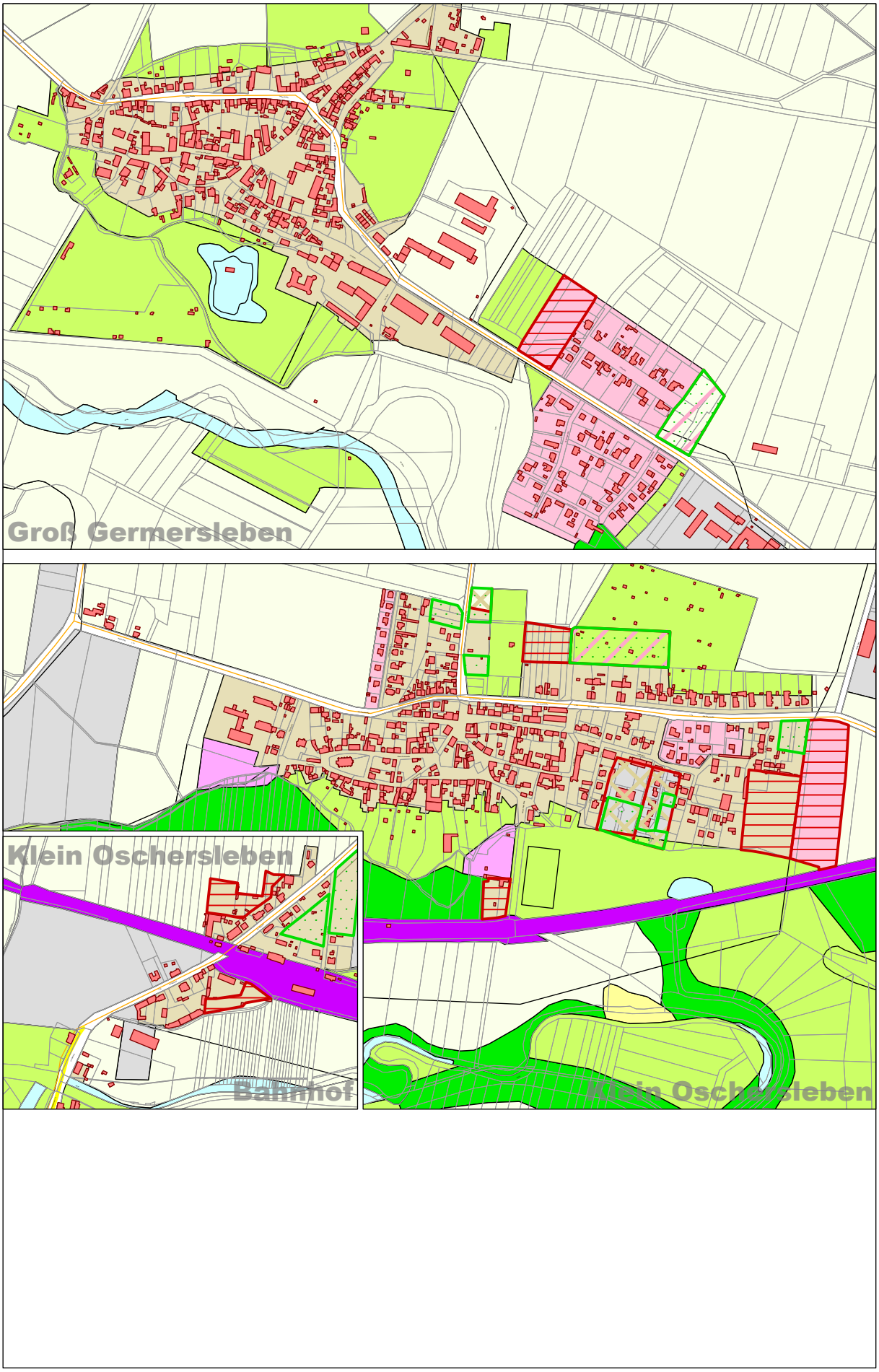

**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009




**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009




**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009

**Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans bzw. des Entwurfs des Flächennutzungsplans (Gemarkung Hordorf)**

- Wohnbaufläche, Wohngebiete
- gemischte Baufläche, Misch-, Dorf- und Kerngebiete
- gewerbliche Baufläche, Gewerbe- und Industriegebiete
- Sonderbaufläche, Sondergebiete
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Grünfläche
- Gleisanlagen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

**Vorgeschlagene Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans:**

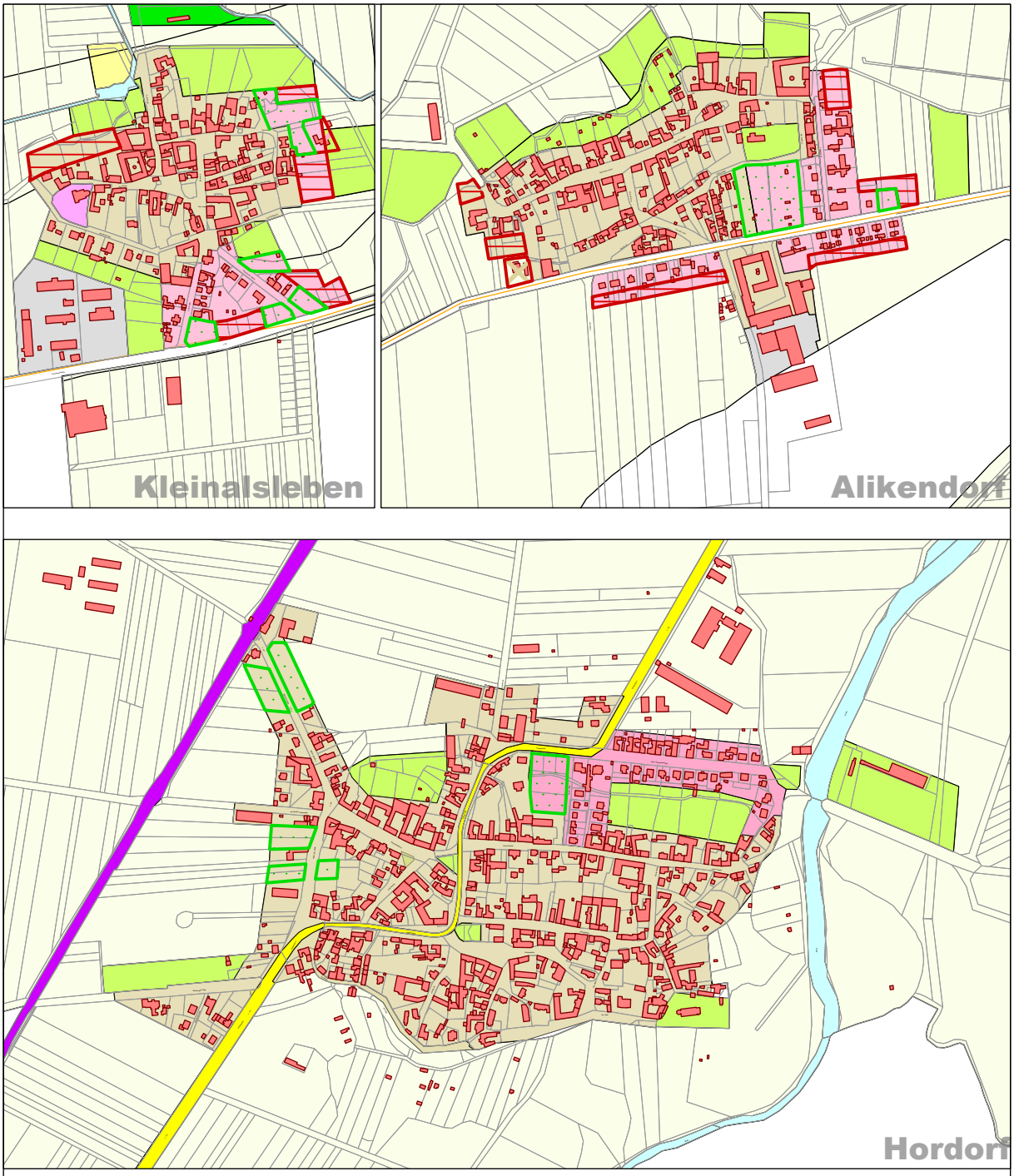
- Bauflächen für Wohnen löschen (Wohnbaufläche, Wohngebiete, Mischgebiete oder Dorfgebiete)
- Wohnbaufläche hinzufügen
- gemischte Baufläche hinzufügen

**Wohnbaupotential**

- potentielles Wohnbauland (Wohnbaufläche, Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet und gemischte Baufläche) aus bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans (ohne Änderungsvorschlag) und vorgeschlagenen neuen Bauflächen

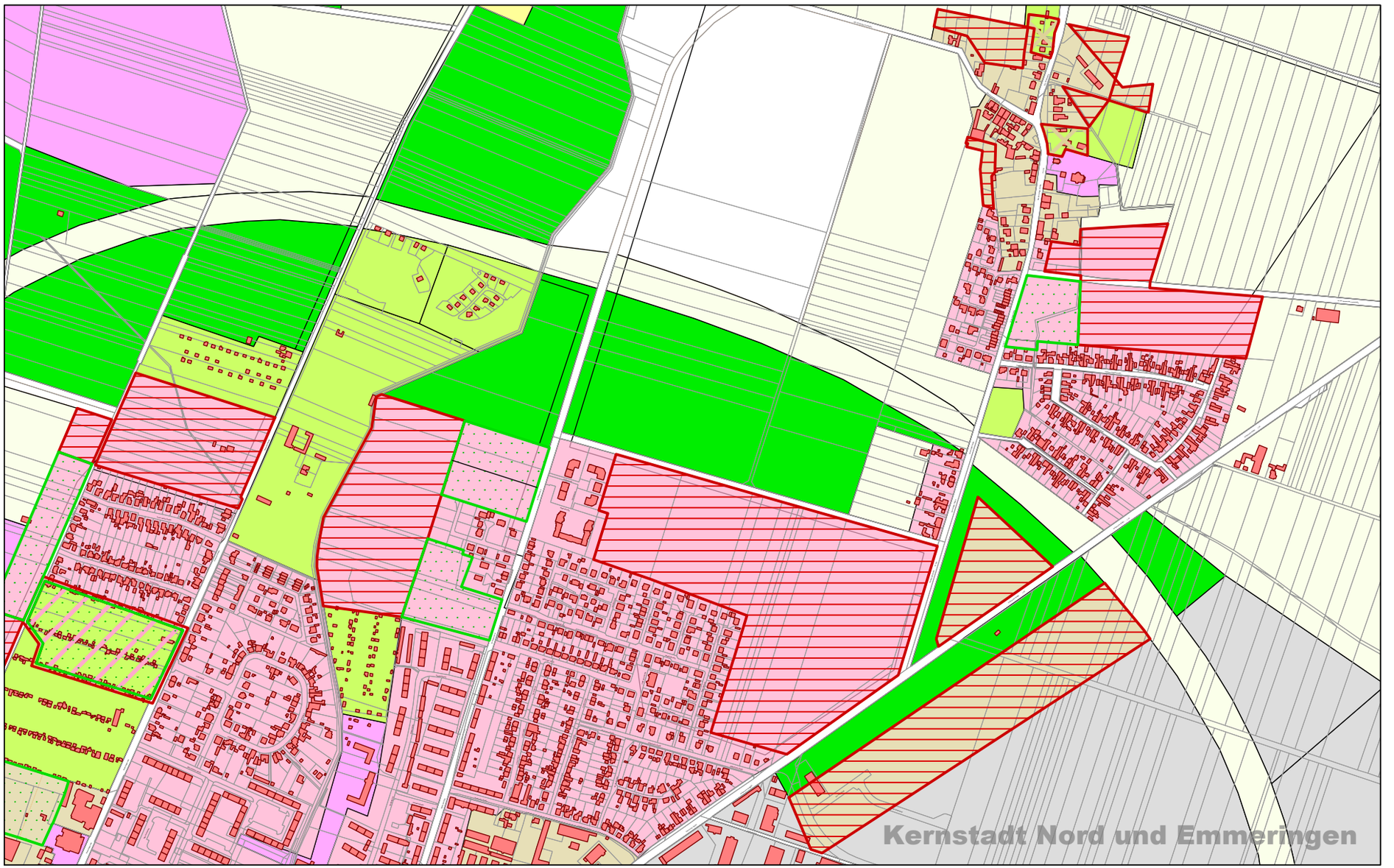
**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009



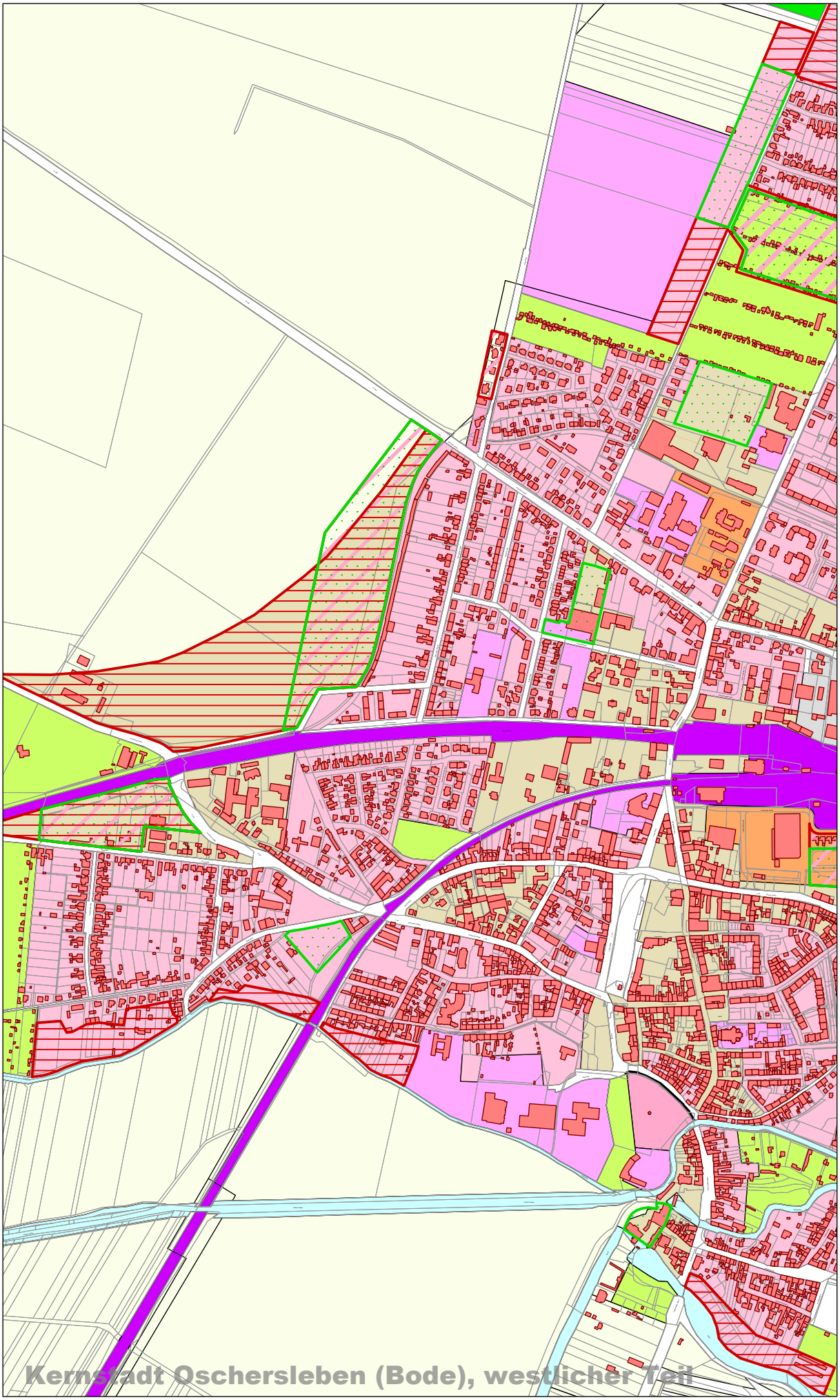

**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009



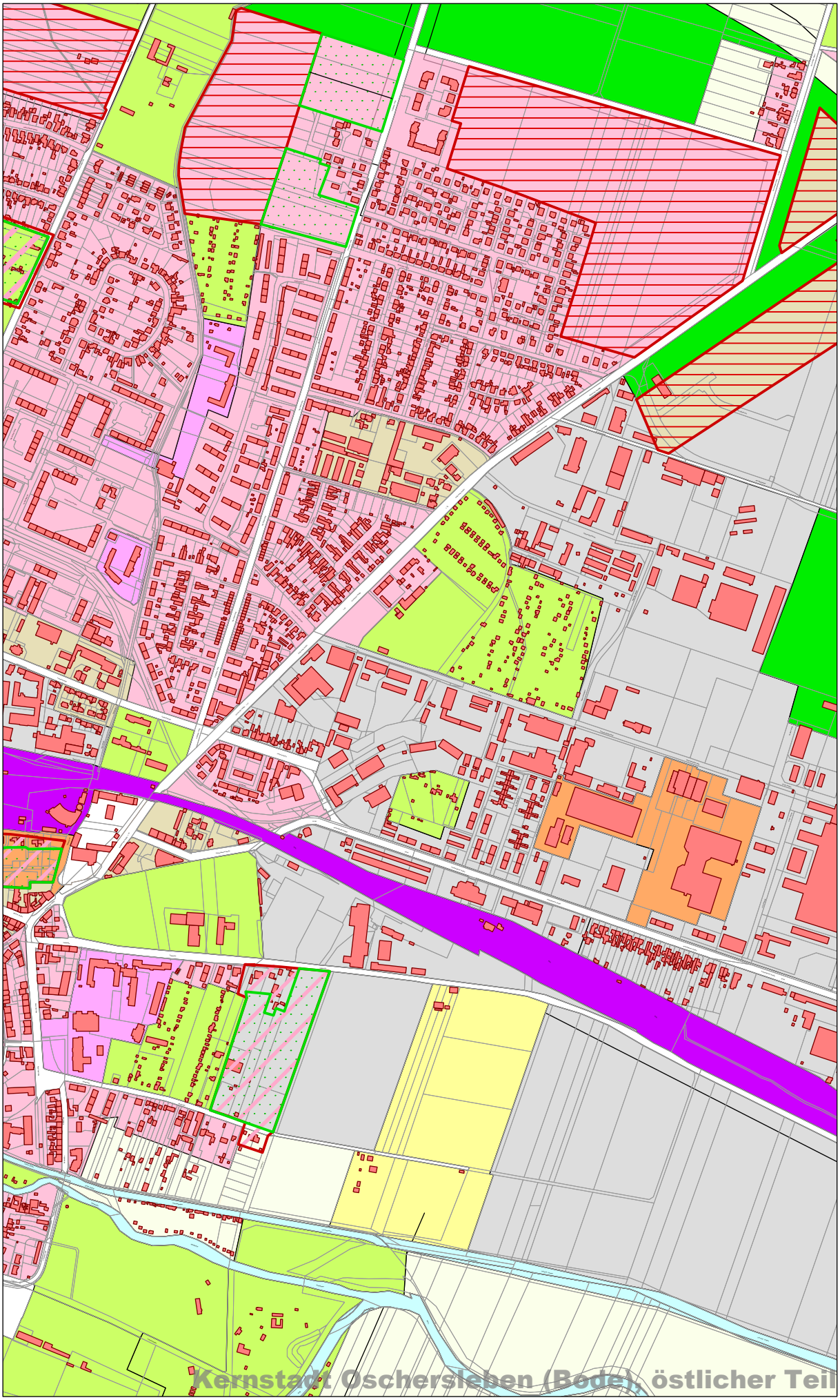

**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009




**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009




**Wohnbaulandkonzept der Stadt Oschersleben, Stand 6/2015**

(Quelle: [ALK / 09/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1-13516/2009